



Bydgoszcz, dnia 7. listopada 2024 r.

RM.0003.71.2024

Pani Grażyna Szabelska
Radna
Rady Miasta Bydgoszczy

W odpowiedzi na interpelację Pani Radnej z dnia 29 października 2024r. w sprawie zbiorowego sprzeciwu dot. planowanej inwestycji przy ul. Sandomierskiej 32A w Bydgoszczy, wyjaśniam co następuje.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż aktualnie toczy się postępowanie administracyjne w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku technicznego na funkcję gospodarczą i garażową, przebudowę i rozbudowę budynku o funkcję garażową oraz nadbudowę budynku o funkcję mieszkalną wielorodzinną, na nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr 10/16, obręb 211, przy ul. Sandomierskiej 32A w Bydgoszczy. Postępowanie zostało wszczęte na wniosek RGM-INVEST Sp. z o.o. Strony prowadzonego postępowania zostały zawiadomione o jego wszczęciu pismem z dnia 3 września 2024r. Z możliwości zapoznania się z aktami sprawy skorzystała Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „JEDNOŚĆ”, reprezentująca właścicieli lokali położonych w budynkach przy ul. Sandomierskiej 30, 32 i 34 w Bydgoszczy, która pismem z dnia 19 września 2024r. poinformowała, że zamierza zorganizować spotkanie informacyjne dla mieszkańców i złożyć ostateczne stanowisko w sprawie do dnia 30 października 2024r.

Jednocześnie postanowieniem z dnia 7 października 2024r. zobowiązałem inwestora do uzupełnienia wskazanych we wniosku elementów w terminie do dnia 31 grudnia 2024r. Do chwili obecnej inwestor nie złożył żadnego uzupełnienia.

Odnosząc się do treści interpelacji Pani Radnej wyjaśniam, że opisane w interpelacji potencjalne oddziaływanie planowanej inwestycji na nieruchomości przy ul. Sandomierskiej 30, 32 i 34 w Bydgoszczy, może być oceniane tylko pod kątem ewentualnego ograniczenia w zabudowie i zostanie to ocenione podczas prowadzonego postępowania administracyjnego w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę.

Podstawową zasadą w Prawie budowlanym jest zasada wolności zabudowy, bowiem zgodnie z art. 4 ustawy Prawo budowlane, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Prawo zabudowy własnej nieruchomości gruntowej jest związane z prawem własności i może być ograniczone wyłącznie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub, w przypadku jego braku, warunkami określonymi w decyzji



o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego; oraz w drodze powszechnie obowiązujących w tym zakresie przepisów. Wszelkie ograniczenia ww. wolności muszą być ustanowione wyraźnie - istnieje bowiem domniemanie na rzecz wolności przysługującej inwestorowi chronionej zasadami wyrażonymi w Konstytucji RP. Podkreślić trzeba, że ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane, nie może być rozumiana w sposób absolutny. Nie chodzi bowiem o jakiegokolwiek utrudnienia, jakie może przynieść planowane przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które mogą dotyczyć naruszeń interesów prawnych, a nie interesów faktycznych innych osób. O naruszeniu interesu osób trzecich można więc mówić jedynie wtedy, gdy zostały naruszone w tym względzie konkretne przepisy.

Prawo zabudowy nie jest prawem absolutnym i podlega ograniczeniom. Jednym z nich jest art. 35 ustawy Prawo budowlane. Zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę jest następstwem nie tylko złożenia wymaganych prawem dokumentów, ale też stwierdzenia na ich podstawie, że zachodzą wynikające z prawa materialnego przesłanki do uwzględnienia wniosku o pozwolenie na budowę. W razie niespełnienia wskazanych przesłanek, organ ma obowiązek odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepis art. 35 ust. 4 cyt. ustawy stanowi, że w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponieważ postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę jest ściśle określone przepisami Prawa budowlanego, decyzja o pozwoleniu na budowę ma charakter związany, a nie uznaniowy. W razie spełnienia wskazanych w niej przesłanek, organ ma zatem obowiązek wydać decyzję o pozwoleniu na budowę.

Przenosząc powyższe na grunt kwestii poruszonych w interpelacji wyjaśniam zatem, iż społeczny sprzeciw wobec planowanej inwestycji nie może wywołać oczekiwanego skutku, jeżeli inwestor wykaże spełnienie wszystkich przesłanek określonych we wskazanych powyżej przepisach. Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę nie polega na wważeniu interesu inwestora oraz interesu właścicieli nieruchomości sąsiednich. Co do zasady każda realizowana inwestycja prowadzi do choćby czasowego pogorszenia warunków bytowych dla nieruchomościach sąsiednich. Nie oznacza to jednak, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma prawo z tego powodu odmówić inwestorowi wydania pozwolenia na budowę.

Kwestie dotyczące ewentualnego przesłaniania lub zacielenia zostały objęte treścią postanowienia z dnia 7 października 2024r. i będą poddane szczegółowej analizie po przedłożeniu uzupełnienia przez inwestora. Kwestie natomiast ewentualnej utraty prywatności, nowych źródeł hałasu czy też utrudnień komunikacyjnych nie stanowią prawnych przesłanek dla ewentualnej odmowy udzielenia inwestorowi pozwolenia na budowę. W toku prowadzonego postępowania i przy ewentualnym wydawaniu decyzji pozytywnej dla inwestora zostaną opisane wymogi bezpieczeństwa związane z prowadzeniem ewentualnych robót budowlanych. W przedmiocie wątpliwości co do planowanej lokalizacji śmietnika wyjaśniam, że został on zlokalizowany wewnątrz istniejącego budynku

objętego wnioskiem, a przepisy nie określają w takim przypadku normatywnych odległości od okien zabudowy sąsiedniej.

Podsumowując, zapewniam Panią Radną, że wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę wraz z przedłożonym projektem architektoniczno-budowlanym zostanie w toku prowadzonego postępowania poddany gruntownej analizie pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w zakresie w jakim analizę tę dopuszczają przepisy ustawy Prawo budowlane. Na obecnym etapie formułowanie oceny co do zgodności z przepisami planowanej inwestycji przed formalnym uzupełnieniem dokumentacji przez inwestora, byłoby co najmniej przedwczesne. Raz jeszcze podkreślam, że decyzja o pozwoleniu na budowę jest decyzją związaną, co oznacza, że ewentualnej odmowy wydania inwestorowi takiej decyzji nie można oprzeć na aspektach oczekiwań społecznych czy też ewentualnych skutków społecznych.

z powiadaciel
prof. J. G.