

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.205.2015
Lotus: 290515 - 1331

Pani
Dominika Król
Radna Miasta Poznania

Poznań, 29 maja 2015 r.

Szanowna Pani Radna,

nawiązując do przekazanej pismem z dnia 6 maja 2015r. interpelacji Pani Radnej w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla działki o nr ewid. 6/96 ark.14 obręb Naramowice, uprzejmie informuję:

Każda sprawa administracyjna podlega indywidualnemu rozpatrzeniu w oparciu o konkretny stan faktyczny i prawny. W procedurze administracyjnej wyłączone jest wydawanie decyzji na zasadzie analogii do innej sprawy.

Jeżeli chodzi o wskazane w interpelacji:

- decyzję nr 382/2008 z dnia 8 grudnia 2008 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowo-handlowego przy ul. Jasna Rola w Poznaniu dz. nr 6/96 ark. 14 obr. Naramowice,
- decyzję nr 550/2014 z dnia 1 sierpnia 2014 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-biurowego przy ul. Jasna Rola w Poznaniu dz. nr 6/96 ark. 14 obr. Naramowice.

uprzejmie wyjaśniam, że chociaż obie decyzje dotyczyły lokalizacji zabudowy na tożsamym terenie inwestycji, to stan faktyczny i materiał dowodowy, w oparciu o który je wydano był odmienny. Decyzja nr 382/2008 z dnia 8 grudnia 2008 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy dotyczyła inwestycji polegającej na budowie budynku **biurowo-usługowo-handlowego**, natomiast decyzja nr 550/2014 z dnia 1 sierpnia 2014 r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku **usługowo-biurowego** nie obejmowała funkcji handlowej. Ponadto będące przedmiotem ww. decyzji obiekty różniły się co do gabarytów, formy architektonicznej, linii

zabudowy i intensywności wykorzystania terenu, co obrazują załączone do wniosków o warunki zabudowy koncepcje elewacji frontowych budynków oraz koncepcje zagospodarowania terenu inwestycji (załącznik nr 1 i nr 2).

Pomiędzy wydanymi decyzjami zachodzi przerwa ok. 6 lat, czego następstwem jest powstanie w sąsiedztwie terenu inwestycji, nowej zabudowy, która stanowi tzw. „dobre sąsiedztwo” dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-biurowego przy ul. Jasna Rola. Pojęcie „dobrego sąsiedztwa” wynika z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jednym z warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy jest ustalenie, że co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu takich jak: gabaryty, forma architektoniczna, linia zabudowy, intensywność wykorzystania terenu.

W celu weryfikacji tego warunku przeprowadzana jest analiza urbanistyczna, dla tzw. obszaru analizowanego, który wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków, nie mniejszej niż 50 metrów (§3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Przez "front działki", stosownie do § 2 pkt 5 ww. rozporządzenia, należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

W trakcie rozpatrywania pierwszej ze spraw (2008 r.) w najbliższym sąsiedztwie działki nr 6/96 znajdowała się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niska wielorodzinna, usytuowana głównie przy ul. Błazeja i wzdłuż dróg wewnętrznych dochodzących do ul. Błazeja, a także pojedyncza zabudowa od strony ul. Jasna Rola. Zabudowa ta nie stanowiła „dobrego sąsiedztwa” dla wnioskowanej w 2008 r. zabudowy trzykondygnacyjnej, o funkcji usługowo-biurowo-handlowej i formie architektonicznej, jaką przedstawiała załączona do wniosku koncepcja budowlana.

Podczas rozpatrywania drugiej sprawy (2014 r.) w kwartale pomiędzy ul. Jasna Rola i ul. Błazeja, czyli w bliskim sąsiedztwie rezerwatu „Żurawiniec”, na terenie o powierzchni ok. 3,5 ha istniała już zabudowa wielorodzinna o 6 kondygnacjach nadziemnych, czyli o gabarytach znacznie większych niż budynki zrealizowane wcześniej. Ponadto na terenie dz. 38 i 37/1 ark. 18, obr. Naramowice przy ul. Jasna Rola/Naramowicka zrealizowany został I etap inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją handlowo-usługową tzw. „Ogrody Naramowickie”. Dla tych inwestycji „dobre sąsiedztwo” stanowiła zabudowa występująca w innym obszarze analizowanym, niż ustalony dla terenu działki 6/96.

Istotna jest również zmiana orzecznictwa na temat interpretacji „dobrego sąsiedztwa”. Obecnie przeważa stanowisko, że wystarczy, aby nowa zabudowa nie kolidowała z istniejącym stanem rzeczy. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w decyzji z dnia 20 października 2014 r. wskazuje, że pod pojęciem „działki sąsiedniej” należy rozumieć nie tylko działkę bezpośrednio graniczącą, ale także znajdującą się w obszarze analizowanym, tworzącym urbanistyczną całość. Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy powinno być traktowane szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień inwestora, czy właściciela, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu. SKO wskazuje, że w/w ustawa w sposób bardzo wyraźny akcentuje konstytucyjne prawo do własności. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy.

SKO wskazuje ponadto, że usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej to tzw. usługi podstawowe, do których zalicza się: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponadgimnazjalne, przychodnie rejonowe, podstawowe usługi handlowe, gastronomiczne i inne nieuciążliwe usługi dla ludności: urządzenia kultu, kościoły, urząd pocztowy i telekomunikacyjny, administracje osiedla, parki, zieleńce oraz sieć ulic dojazdowych i lokalnych”.

Wobec powyższego budowa budynku usługowo – biurowego w bezpośrednim sąsiedztwie terenów cmentarza stanowi uzupełnienie funkcji podstawowej, jaką jest zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna i wielorodzinna występująca w obszarze analizowanym.

Należy podkreślić, że organ nie może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji, gdy zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami prawnymi (art. 56 w zw. z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nie można także uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zobowiązania wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków (art. 52 ust. 3 w zw. z art. 64 ww. ustawy).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają podstawy, aby uzależniać dopuszczalność wnioskowanej zabudowy od opinii ekspertów w zakresie ewentualnego zaburzenia stosunków wodnych wokół terenu inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 1 sierpnia 2014 r. została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze i jest ostateczna. Aktualnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu rozpatruje skargę na tę decyzję SKO.

Do dnia dzisiejszego nie wpłynął wniosek o pozwolenie na budowę inwestycji objętej warunkami zabudowy z dnia 1 sierpnia 2014 r.

Ponadto informuję, że studium gminne z 2008 r., studium gminne z 2014 r. oraz opracowywany miejscowy plan dla rejonu ulicy Jasna Rola w Poznaniu nie wyłączały z zabudowy terenu obejmującego działkę 6/96. Studium gminne z 2008 r. obowiązujące podczas rozpatrywania obu

spraw przewidywało dla tego terenu symbol B2M1sw tj. teren niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Według aktualnego studium gminnego uchwalonego uchwałą Rady Miasta z dnia 23 września 2014 r. teren działki 6/96 oznaczony jest symbolem MW, dla którego jako kierunek wiodący przyjęto zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską i średniowysoką, jako kierunek uzupełniający zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zielen, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Według założeń opracowywanego planu miejscowego dla rejonu ulicy Jasna Rola w Poznaniu, działka 6/96 ma symbol MW, co oznacza, że przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (stan prac planistycznych na dzień 4 kwietnia 2014 r.).

Zaznaczyć warto, iż w czasie rozpatrywania pierwszej ze spraw, Miejska Pracownia Urbanistyczna sygnalizowała, iż zabudowa planowana na działce 6/96 sprzeczna jest z koncepcją planistyczną zakładającą przebieg przez tę działkę drogi publicznej (załącznik nr 3).

Przechodząc do kwestii związanej z rezerwatem przyrody „Żurawiniec”, uprzejmie informuję, iż decyzja o warunkach zabudowy wydana została w sierpniu 2014 r., a więc przed powołaniem zespołu ds. rewitalizacji rezerwatu Żurawiniec, co nastąpiło zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 września 2014 r.

Granice rezerwatu Żurawiniec zamykają się na terenie określonym w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Żurawiniec”. RDOŚ wydając ww. zarządzenie nie skorzystał, z wynikającej z art. 13 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody, możliwości ustanowienia otuliny rezerwatu lub zwiększenia jego obszaru.

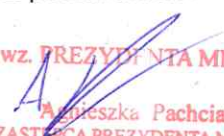
Poprzednio obowiązujące zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 20 października 1959 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Żurawiniec”, także nie ustalało planu ochronnego, ani otuliny rezerwatu. Również z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rezerwatu Żurawiniec nie wynika konieczność wyznaczenia strefy ochronnej wokół rezerwatu.

W związku z powyższym prowadząc postępowanie w sprawie zakończonej decyzją z 2014 r. nie znaleziono podstawy prawnej do odmowy ustalenia warunków zabudowy, z uwagi na położenie terenu inwestycji w okolicy rezerwatu Żurawiniec. Jak wskazano powyżej, art. 56 w zw. z art. 64 upzp, wprost stanowi, że organ nie może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji, gdy zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami prawnymi.

Ponadto informuję, że zgodnie z opracowanym przez Biuro Projektów Wodnych Melioracji i Inżynierii Środowiska BUIPROWODMEL Sp. z o.o. dokumentem pt.: „Wykonanie projektu budowlano-wykonawczego zasilania wód gruntowych Lasu Piątkowskiego w rejonie Rezerwatu Żurawiniec”, rezerwat w znacznym stopniu utracił wartość przyrodniczą. Opracowanie podaje, iż cyt.: „podstawową przyczyną takiego procesu był intensywny rozwój w latach 70-tych i 80-tych XX wieku terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie rezerwatu tj. osiedli Łokietka, Chrobrego,

Batorego, Naramowic. W późniejszym okresie, rozpoczęty jeszcze w latach 90-tych ubiegłego wieku i trwający do dziś rozwój zabudowy mieszkalnej wzdłuż ul. Jasna Rola i Błażeja. Skanalizowanie osiedli mieszkaniowych i skierowanie wód opadowych i roztopowych do kanału deszczowego – kolektora Naramowice, który zastąpił naturalne koryto Potoku Naramowickiego spowodowało wyraźne zmniejszenie spływu wód powierzchniowych do lasu Żurawiniec i znajdującego się w nim rezerwatu. Budowa trasy PST, której głęboki wykop również przyczynił się do podziału tej zlewni oraz odcięcia dopływu wód gruntowych. (...) Dodatkowym czynnikiem jest niewątpliwie znaczący rozrost lasu Piątkowskiego wokół rezerwatu.” Ponadto w dokumencie tym dokonano oceny zasobów wody w zlewni kanałów deszczowych osiedli mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie rezerwatu oraz lasu Piątkowskiego, która wykazała, że „stwarzają one dogodne warunki do odtworzenia zbliżonego do naturalnego reżymu wodnego w rezerwacie Żurawiniec i jego otoczeniu leśnym, przy odpowiednim zasileniu tego obszaru w wodę za pośrednictwem drenażu rozsączającego wodę do gruntu.”

Z poważaniem


wz. PREZYDENTA MIASTA
Agnieszka Pachciarz
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Załączniki:

1. koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji z 2008 r. i 2014 r.,
2. koncepcja elewacji frontowych budynków,
3. projekt układu transportowego z 2008r. oraz projektu mpzp z 2014r.

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta

