

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.483.2016
Lotus: 08116-213

Pani
Ewa Jemielity
Radna Miasta Poznania

Poznań, 8 listopada 2016 r.

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 20 października 2016 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Doliny Krzyżanki oraz wydaniem 5 decyzji o warunkach zabudowy, uprzejmie informuję:

1. „Czy przy wydawaniu warunków zabudowy zapoznano się z waloryzacją cieków wykonaną przez naukowców z Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu?”

W toku postępowań nie wpłynęły materiały dotyczące waloryzacji cieków wykonane przez naukowców z Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu. Z urzędu również nie występowano w tej sprawie do Uniwersytetu Przyrodniczego. Natomiast wystąpiono i uzyskano opinie Wydziału Ochrony Środowiska, w których wskazywano, że dolina cieków Krzyżanka ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe powinna zostać zachowana w niezmienionym stanie. Wydział poinformował również, że badania przeprowadzone w zlewni cieków Krzyżanka w 2006 r. przez zespół pod kierunkiem prof. dr hab. Małgorzaty Klimko, potwierdziły gniazdowanie na tym obszarze 39 gatunków ptaków. Odnotowano również gatunki lęgowe powszechnie spotykane w całym kraju oraz regionie, a także ptaki nieco rzadsze w skali regionu oraz rzadko spotykane w obrębie oraz pobliżu większych miast (bąk, bączek, wąsatka - wpisane do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt). Stwierdzono ponadto stanowiska lęgowe gatunków związanych z częściowo zakrzewionymi łąkami (łozówka, potrzos, wodnik).

Wskazano, że wysoka liczba gatunków ptaków oraz występowanie wśród nich gatunków rzadszych świadczy o dobrze zachowanych siedliskach o charakterze zbliżonym do naturalnego

i o ograniczonym negatywnym wpływie miasta na powyższy teren. Ponadto zwrócono uwagę na szczególne walory przyrodnicze tego terenu.

Podkreślić należy jednak, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu w swoich rozstrzygnięciach uchylających decyzje negatywne dla przedmiotowego terenu zarzuciło organowi między innymi naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez nieuzasadnioną odmowę ustalenia warunków zabudowy.

W związku z powyższym ponownie rozpatrując sprawę organ nie miał podstaw prawnych do wydania decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy dla planowanych inwestycji.

2. „Czy wykonano prognozę oddziaływania nowej zabudowy na ciek?”

W toku postępowań zakończonych wydaniem decyzji o warunkach zabudowy nie stwierdzono podstawy prawnej do wykonania prognozy oddziaływania nowej zabudowy na ciek.

Ustawa 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 zawiera katalog projektów dokumentów dla których sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko. Są to m.in. projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planów zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast art. 71 ust. 2 powyższej ustawy stanowi, że dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest uzyskanie decyzji środowiskowej. Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z faktem, że Prezydent Miasta Poznania ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, które to inwestycje nie wymagały uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. „Jakie były powody wydania warunków zabudowy?”

Tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz przesłanki, jakie muszą zostać spełnione, aby mogła zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktu wykonawczego do tejże ustawy: rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z przepisami organ zobowiązany jest do wydania pozytywnej decyzji, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przedmiotowych sprawach rozstrzygnięcia pozytywne zapadły po wcześniejszych rozstrzygnięciach Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które uchyliło decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Jak już wspomniałem, Kolegium za zasadny uznało zarzut naruszenia prawa materialnego.

4. „Czy prawo własności, które jest argumentem dla wydania warunków zabudowy będzie też przysługiwało pozostałym mieszkańcom?”

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Ustawa nie wymaga aby osoba składająca wniosek o ustalenie warunków zabudowy dysponowała prawem własności danego terenu. Prawo własności danej nieruchomości również w żaden sposób nie determinuje o sposobie rozstrzygnięcia złożonego wniosku.

5. „Zabudowa cieką to poważna zmiana warunków zamieszkania dla pozostałych mieszkańców. Mieszkańcy pytają, czy Miasto Poznań liczy się z prawdopodobną koniecznością wypłaty odszkodowań?”

W wydanych decyzjach ustalających warunki zabudowy wprowadzono ograniczenia związane z kształtowaniem zabudowy od strony cieką Krzyżanka (za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy). Wprowadzono też strefę wolną od zabudowy od strony cieką. W żadnym przypadku nie przesądzono o zabudowie cieką.

6. „Mieszkańcy alarmują, że ciek jest bezkarnie dewastowany. Np. działka o numerze 44/7 obręb Krzyżowniki ma pobudowane przepusty, a ciek został częściowo zakryty. Czy Wydział Ochrony Środowiska kontrolował prace, czy zostały wydane odpowiednie pozwolenia na zakrycie cieką?”

Od roku 2015 prowadzone jest postępowanie wyjaśniające w sprawie wybudowania urządzeń wodnych - przepustów na działce nr 44/7, ark. mapy 19, obręb Krzyżowniki (stanowiącej własność osoby fizycznej). Dnia 13 lutego 2015 r. wezwano właściciela powyższej nieruchomości do złożenia wyjaśnień w zakresie wykonanych prac dotyczących urządzeń wodnych – przepustów na cieką Krzyżanka. Właściciel nieruchomości oświadczył, iż w jego opinii wykonane budowle nie

należą do urządzeń wodnych i stanowią element ogrodzenia, na które nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. W trakcie postępowania wyjaśniającego właściciel nieruchomości został również poinformowany o konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na budowę urządzeń wodnych, jakimi niewątpliwie są przedmiotowe przepusty, lub konieczności wystąpienia z wnioskiem o jego legalizację. Właściciel nieruchomości został także poinformowany, że w przypadku niezłożenia wniosku organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego nałoży na właściciela tych urządzeń w drodze decyzji, obowiązek ich likwidacji.

Z możliwości legalizacji do dnia dzisiejszego właściciel przedmiotowej działki nie skorzystał, w związku z powyższym, w dniu 26 października 2016 wszczęto postępowanie w sprawie likwidacji przedmiotowych urządzeń wodnych.

Chciałbym również podkreślić, że w trakcie opiniowania wniosków dotyczących wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie zakrycia/zabudowy cieku lub posadawiania budynków w pobliżu Krzyżanki, zastrzegana jest konieczność zachowania istniejących cieków i rowów.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Marek Wudarski

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania