

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Poznań, dnia 25 lutego 2009r.

Or.II/0057-1-8/09

260209 - 1539

Szanowny Pan

ANDRZEJ NOWAKOWSKI

Wiceprzewodniczący

Rady Miasta Poznania

Ustosunkowując się do przekazanego w dniu 13 lutego 2009r. - w ramach interpelacji - pisma firmy TRIO INWEST sp. z o.o. w Szczecinie uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień, o które zwróciłem się w powyższej sprawie do Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury wynika, co następuje:

Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu małych domów mieszkalnych wielorodzinnych – cztero mieszkaniowych z garażami podziemnymi, na wydzielonych działkach, przewidzianej do realizacji na terenie działek nr 9 i 10, ark. 15, obręb Naramowice, położonej przy ul. Jasna Rola 43 w Poznaniu zostało wszczęte na wniosek TRIO INVEST Sp. z o.o

Wniosek pierwotnie dotyczył inwestycji polegającej na budowie 31 domów mieszkalnych cztero mieszkaniowych, planowana liczba kondygnacji – 2 plus poddasze pod dachem stromym.

W wyniku dokonanej przez Wydział Urbanistyki i Architektury analizy urbanistycznej ustalono, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie możliwe, ze względu na fakt, iż planowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia przewidzianych prawem warunków. Ponadto planowana inwestycja położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu „Żurawiniec” oraz cmentarza przy ul. Jasna Rola.

W dniu 15.01.2008 r. inwestor dokonał korekty wniosku odsuwając planowaną zabudowę o 50 m od cmentarza przy ul. Jasna Rola i wnosząc o ustalenie warunków zabudowy dla 28 budynków 4-mieszkaniowych.

Po przeprowadzeniu postępowania, w tym po wykonaniu analizy urbanistycznej, w dniu **05.05.2008 r.** wydana została decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy ze względu na:

- brak sąsiedztwa dla planowanej zabudowy - w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (nie został spełniony warunek określony w art. 61, ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.);
- teren objęty wnioskiem nie posiada sieci wodociągowej, w związku z powyższym planowana inwestycja winna być odsunięta o 150 m od granic cmentarza; (nie został spełniony warunek określony w art. 61, ust. 1 pkt. 5 ww. ustawy,)
- zgodnie z opinią Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody odległość od rezerwatu Żurawiniec i od otaczającego wnioskowany teren lasu winna wynieść około 100 metrów.

Od powyższej decyzji odwołanie złożył Wnioskodawca;

Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 02.07.2008 r. uchyliło decyzję o warunkach zabudowy stwierdzając, że organ I instancji błędnie wyznaczył obszar analizowany, a w sąsiedztwie planowanej inwestycji, zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje zabudowa umożliwiająca ustalenie warunków zabudowy. Ponadto SKO stwierdziło, że inwestor przedłożył umowę na budowę sieci wodociągowej wobec powyższego bezpodstawnym jest ustalanie, że minimalna odległość planowanej zabudowy od cmentarza winna wynosić 150 m. Kolegium uznało również, że całkowicie pozbawione uzasadnienia prawnego jest powoływanie się przez organ I instancji na brak pozytywnej opinii zarządcy zieleni oraz konserwatora przyrody - w kwestii minimalnej odległości planowanej inwestycji od rezerwatu Żurawiniec i od otaczającego wnioskowany teren lasu o około 100 m.

Po orzeczeniu Kolegium organ I instancji podjął postępowanie - pismem z dnia 08.08.2008 roku. Ponowna analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że planowana zabudowa nie spełnia zasady dobrego sąsiedztwa, której funkcja polega na tym, iż określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy następuje na podstawie istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej. Przywołana zasada jest podstawową przesłanką konieczną do wydania decyzji urbanistycznej określoną w art. 61 ust. 1 pkt. 1 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta Poznania w dniu 23.10.2008r. - celu zweryfikowania ustaleń poczynionych przez pracowników Wydziału Urbanistyki i Architektury Prezydent - zalecił wykonanie opinii urbanistycznej przez podmiot zewnętrzny. Przygotowana przez Pana dr hab. inż. arch.

Roberta Masztalskiego niezależna opinia urbanistyczna, opracowana dla potrzeb ponownego rozpatrzenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy potwierdza zasadność negatywnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. W opinii wskazano, iż: „Decyzja Prezydenta Miasta Poznania z dnia 05.05.2008 roku o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu małych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (...) w żadnej mierze **nie narusza** przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wydający odmowę ustalenia warunków zabudowy miał wystarczające przesłanki, wynikające z zapisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina obowiązana jest do zachowania należytej staranności w kształtowaniu ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (...)”

Określenie sposobów zagospodarowania terenu w sytuacji, gdy dla danego obszaru nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Przed wydaniem takiego aktu organ przeprowadza analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół nieruchomości, którego wniosek dotyczy, w oparciu o przesłanki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie pozytywnej dla inwestora decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jednak tylko w przypadku **łącnego** spełnienia warunków w wymienionych w art. 61 cyt. wyżej ustawy. Ponadto, na podkreślenie zasługuje fakt, iż decyzja urbanistyczna ma charakter związany, co oznacza, iż organ prowadzący postępowanie ogranicza się w prowadzonym postępowaniu do zbadania zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przesłankami określonymi w art. 61 powołanej ustawy i na tej podstawie wydaje bądź też odmawia wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Natomiast szczegółowe warunki określania cech nowej zabudowy reguluje rozporządzenie 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.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż zarzuty podnoszone przez TRIO INVEST Sp. z o.o. w piśmie z dnia 30.01.2009 r., nie znajdują uzasadnienia, gdyż odmowa ustalenia warunków zabudowy nie wynika – jak twierdzi skarżący - ze złej woli pracownika

prowadzącego sprawę ale z konkretnego przepisu prawa, do którego przestrzegania organ jest zobowiązany.

Z poważaniem

wł. PREZYDENTA MIASTA

Mirosław Kruszyński
Zastępca Prezydenta Miasta

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania