



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

IR-IV.7721.110.2018.4

Poznań, 30 kwietnia 2018r.

STAROSTWO POWIATOWE
W TURKU

wpłynęło dnia 07-05-2018

Lp. AB 4p. Starosta 88

Podpis

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego – zwanej dalej „k.p.a.” (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1257) po rozpatrzeniu odwołania Burmistrza Miasta Turku (z 29 marca 2018r.) od decyzji Starosty Tureckiego nr 126/18 z 9 marca 2018r. znak: AB.6740.543.2017 w sprawie odmowy wydania pozwolenia na budowę obejmującego zadanie pn. „budowa centrum sportów plażowych” na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 335/51, 324/5, 325/3 położonych w mieście Turek, obręb B

uchylam

decyzję Starosty Tureckiego z 9 marca 2018r. znak: AB.6740.543.2017
w całości

i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 9 marca 2018r. znak: AB.6740.543.2017 Starosta Turecki na podstawie art. 35 ust. 3 w zw. z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1332) oraz art. 104 k.p.a. odmówił Inwestorowi – Gminie Miejskiej Turek wydania pozwolenia na budowę obejmującego zadanie pn. „budowa centrum sportów plażowych” na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 335/51, 324/5, 325/3 położonych w mieście Turek, obręb B. Z uzasadnienia wynika, że zdaniem organu I instancji nie spełniony jest warunek w zakresie powierzchni biologicznie czynnej na działce, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego winna mieć wartość 80%. Starosta Turecki nie podziela poglądu, iż do powierzchni biologicznie czynnej można zaliczyć boiska piaszczyste, które nie powinny zarastać żadną roślinnością ponieważ przestaną wówczas spełniać swoją funkcję.

Odwołanie od powyższej decyzji z zachowaniem ustawowego terminu wniósł Burmistrz Miasta Turku wnosząc o uchylenie zaskarżonej decyzji i wydanie inwestorowi pozwolenia na budowę w przedmiotowej sprawie lub ewentualnie uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Skarżący w oparciu o załączone pismo z 23 marca 2018r. pracowni architektonicznej Vowie Studio Plus z Szamotuł w sprawie powierzchni biologicznie czynnej wskazuje, iż wydanie decyzji nastąpiło z naruszeniem §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.poz.1422) poprzez przyjęcie, że teren projektowanego boiska uniemożliwia naturalną roślinność i nie może być traktowany jako teren biologicznie czynny. Zaprojektowane boiska mają mieć nawierzchnię ziemną mineralną (piasek drobny), co umożliwia naturalną roślinność oraz retencję wód opadowych na tak zaprojektowanej nawierzchni stąd pozostaną terenem biologicznie czynnym. Definicja terenu biologicznie czynnego wg ww. § 3 pkt 22 wskazuje, iż terenem

biologicznie czynnym jest nie tylko teren, na którym występuje naturalna vegetacja roślin. Rozporządzenie wymaga, by była to nawierzchnia „zapewniająca” naturalną vegetację roślin.

Wojewoda Wielkopolski po zapoznaniu się z zarzutami skarżącego oraz całokształtem materiału dowodowego przekazanego przez organ I instancji zważył co następuje:

Teren objęty inwestycją podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Turku pn. Osiedle Górnicze (w granicach ulic: Wyszyńskiego, Uniejowskiej, Legionów Polskich, Piłsudskiego oraz terenów kolejki wąskotorowej) zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/423/06 Rady Miejskiej Turku z dnia 29 czerwca 2006r. Zgodnie z § 6 ust. 9 planu i jego załącznikiem graficznym planowana inwestycja pn. „budowa centrum sportów plażowych” położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 1US, który oznacza usługi sportu i rekreacji. Przy czym w § 210 – 212 dla tego obszaru wskazano między innymi: przeznaczenie podstawowe to usługi sportu a przeznaczenie uzupełniające to usługi rekreacji i wypoczynku, zajmujące do 10 % powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dopuszcza się usytuowanie urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury. W § 212 w ust. 1 w formie tabelarycznej podano obowiązujące dla każdej działki budowlanej wskaźniki: max. wskaźnik intensywności zabudowy (0,3), max. wysokość zabudowy (6m) i ilości kondygnacji (1), minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce - 80 (% procent powierzchni działki), max. powierzchnię zabudowy budynkiem na działce - 20 (% powierzchni działki). Ponadto obiekty muszą być przystosowane do obsługi osób niepełnosprawnych fizycznie, oprócz spełnienia wymogów parkingowych, zawartych w § 10 (parkingi należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego) obowiązuje zapewnienie minimalnie 2 miejsc postojowych dla autobusów.

Z projektu budowlanego planowanego przedsięwzięcia w tym opisu projektu zagospodarowania wynika, iż działki objęte inwestycją o nr ewid. 335/51, 324/5, 325/3 mają kształt wielokąta od strony zachodniej graniczy z drogą dojazdową ul. Armii Krajowej. Przez działkę przebiega droga wewnętrzna biegnąca od ul. Armii Krajowej do ul. Kolska Szosa. Na działkach obecnie znajduje się budynek kubaturowy przeznaczony do rozbiórki (wg osobnego opracowania) oraz obiekty kolidujące z inwestycją (baseny, utwardzenia, boiska, skarpa) – przeznaczone do usunięcia. Na działce znajdują się drzewa kolidujące z inwestycją – 9 szt. (wycinka drzew wg osobnego opracowania, po wykonaniu inwentaryzacji dendrologicznej). Działka posiada różnice terenu dochodzące do 0,9m. Skarpę, która występuje na działce przy niecce basenowej (o wysokości około 0,8m) należy usunąć i zniwelować do poziomu terenu wokół.

Nowa planowana inwestycja składa się z funkcji podstawowej (budynek socjalno – sanitarny, boisko do piłki nożnej plażowej z trybuną, 5 boisk do piłki siatkowej plażowej, utwardzenia piesze i jezdne, mała architektura) oraz uzupełniającej (plaża – przestrzeń rekreacyjna, wiata wielofunkcyjna). Komunikacja działki (wjazd, miejsca postojowe, itp) na dotychczasowych zasadach. W pkt 6 (str. 26) podano wielkości działek objętych inwestycją oraz bilans powierzchni obiektów przeznaczonych do rozbiórki oraz planowanych. Między innymi podano powierzchnię całkowitą działek objętych inwestycją (15764,0 m²). Natomiast powierzchnię funkcji podstawowej (usług sportu - boiska, korty, skatepark wraz z infrastrukturą towarzyszącą) podano 43 335,33 m² czyli większą niż powierzchnia działek objętych projektowaną inwestycją. Do powierzchni rekreacyjnej zaliczono – wiatę wielofunkcyjną, plażę, plac zabaw oraz park wodny czyli elementy, których nie obejmuje przedmiotowy projekt budowlany oraz plan zagospodarowania rys. A1. Z powyższych danych oraz z pisma inwestora z 28 listopada 2017r. (stanowiącego odpowiedź na postanowienie starosty z 16 listopada 2017r. zobowiązujące inwestora do usunięcia

nieprawidłowości), w którym wskazano, iż inwestycja korzysta z parkingu objętego osobnym opracowaniem, które uzyskało pozwolenie na budowę nr 442/17 z dnia 14 września 2017r. wynika, iż wcześniej została wydana przez Starostę Tureckiego decyzja o pozwoleniu na budowę na inwestycję związaną z usługami sportu i rekreacją (na terenie US1). Można domniemywać, iż w sprawie mamy do czynienia z etapowaniem inwestycji zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego (cyt. „*Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego*”). Jednak z dokumentów nie wynika jakie powiązania istnieją z inwestycją planowaną a inwestycją, która uzyskała pozwolenie na budowę 14 września 2017r.

Z planu zagospodarowania rys. A1 wynika, iż nie spełnia on wymogów art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego („projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich”) w szczególności nie obejmuje swym zakresem całości działek objętych inwestycją w tym o nr ewid. 335/51, 324/5. Ponadto nie nawiązuje do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich. Nie wskazuje usytuowania i wymaganej ilości zgodnie z ustaleniami ww. planu zagospodarowania przestrzennego miejsc postojowych. Na planie brak czytelnego wskazania usytuowania miejsca na odpady, które w opisie technicznym (str 37) określono – „*Miejsce gromadzenia odpadów stałych – w zakresie granicy działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami*”. Stąd trudno ocenić, czy planowana inwestycja spełnia ustalenia obowiązującego planu oraz jaki ma wpływ na tereny sąsiednie.

Odnosząc się do kwestii spornej czyli wliczenia projektowanych boisk do piłki nożnej plażowej oraz do siatkówki jako powierzchni biologicznie czynnej należy zważyć:

Faktem jest jak na to wskazał skarżący, iż definicja terenu biologicznie czynnego zawarta w § 3 pkt 22 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych pierwotnie miała brzmienie „*powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację*”. Obecnie definicja ta ma brzmienie cyt. „*teren biologicznie czynny – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie*”.

Starosta w oparciu o obecną definicję wskazał, iż teren pod boiskami nie może stanowić powierzchni biologicznie czynnej, gdyż nie może on zapewnić naturalnej wegetacji roślin. Ponieważ istotą boiska piaszczystego jest to aby nie porastało ono żadną roślinnością ponieważ przestanie wówczas spełniać swoją funkcję. Takiemu stanowiskowi nie można całkowicie zaprzeczyć ponieważ faktycznie projektant przewidział boisko piaszczyste, a nie trawiaste.

W projekcie brak dokładnego opisu i przekroju rysunkowego dotyczącego podłoża planowanych boisk. Z pisma załączonego do odwołania wynika, iż zaprojektowane boiska mają nawierzchnię ziemną mineralną – piasek drobny. Z obecnej definicji terenu biologicznie czynnego można wnioskować, iż jest to w szczególności teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych. Brak w przepisach prawa definicji „naturalnej vegetacji”. Stąd należy posiłkować się definicją zawartą w słowniku języka polskiego jak to wskazał skarżący. Vegetacja to rozwój rośliny w ciągu roku, a naturalna vegetacja będzie to proces rozwoju rośliny w warunkach naturalnych w tym w szczególności w takich warunkach, które zapewniają naturalne oświetlenie, nawodnienie i glebę jako zasadnicze czynniki konieczne do funkcjonowania organicznego rośliny. Stąd można by podzielić stanowisko skarżącego, iż obecna definicja wymaga w szczególności aby nawierzchnia zapewniała naturalną vegetację roślin. Jednak trudno podzielić pogląd, iż nie oznacza to, że na terenie tym musi występować naturalna vegetacja.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony w 2006 roku w § 5 ust. 15 wskazano, że przez powierzchnię terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Czyli na dzień uchwalenia planu obowiązywała ww. definicja pierwotna powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenu IUS czyli objętego planowaną inwestycją wskazano minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce 80%. Funkcja podstawowa to usługi sportu, które zgodnie z § 5 ust. 12 jako przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu. Stąd można uznać, iż wymogi planu w tym zakresie są jakby niespójne lub boiska sportowe winny być zaprojektowane jako trawiaste, bądź może winna nastąpić ewentualnie zmian ustaleń planu w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, należy stwierdzić, że decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie. Przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w całości lub w znacznej części, w sytuacji jeżeli nie uczynił tego organ I instancji, narusza zarówno przepisy art. 136 k.p.a., art. 138 § 2 k.p.a. jak i art. 15 k.p.a., bowiem oznacza przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego tylko w jednej instancji (w drugiej), a nie w dwóch, który to wymóg wynika z zasady dwuinstancyjności postępowania administracyjnego, unormowanej w art. 15 k.p.a. (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 18 marca 2008 r., sygn. akt II SA/Lu 29/08).

Na marginesie sprawy należy zaznaczyć, iż materiał dowodowy sprawy winien zawierać nie tylko wypis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale także wyrys pokazujący teren objęty inwestycją oraz tereny sąsiednie w jego otoczeniu.

Uzasadnione jest zatem uchylenie zaskarżonej decyzji z 9 marca 2018r. Nr 126/18 w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, zgodnie z art. 138 § 2 k.p.a.

Organ odwoławczy podejmując niniejsze rozstrzygnięcie mając na uwadze art. 12 k.p.a. odstąpił od zasady wyrażonej w art. 10 § 1 k.p.a. (zobowiązującej organ do powiadomienia stron postępowania przed wydaniem decyzji) ponieważ oparł się na materiale dowodowym przekazanym przez organ I instancji wraz z ww. odwołaniem.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Decyzja jest ostateczna.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, przy ul. Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań, za pośrednictwem Wojewody

Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Od sprzeciwu pobiera się wpis stały w wysokości 100 zł – rozporządzenie Rady Ministrów z 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2003 r., Nr 221, poz. 2193 ze zm.). Strony mają możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie pomocy prawnej.

Sprzeciw od decyzji powinien zawierać:

- 1) oznaczenie sądu, do którego jest kierowana, imię i nazwisko lub nazwę stron, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników,
- 2) oznaczenie rodzaju pisma,
- 3) żądanie uchylenia decyzji,
- 4) podpis strony albo jej przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika,
- 5) wymienienie załączników,
- 6) wskazanie zaskarżonej decyzji,
- 7) oznaczenie organu, który wydał zaskarżoną decyzję,
- 8) określenie naruszenia prawa bądź interesu prawnego.



z up. Wojewody Wielkopolskiego

Małgorzata Hryniewicz
Kierownik Oddziału
Wydział Infrastruktury i Rolnictwa

Otrzymują:

- ① Starosta Turecki
ul. Kaliska 59, 62-700 Turek
wraz z aktami sprawy
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Turku
ul. Komunalna 2, 62-700 Turek
3. Gmina Miejska Turek
ul. Kaliska 59, 62-700 Turek
4. Ośrodek Sportu, Rekreacji i Wypoczynku w Turku
ul. Sportowa 9a, 62-700 Turek
5. aa