

Białystok, 6 stycznia 2006r.

Or.II.0913-14/05/06

S p r a w o z d a n i e

z kontroli doraźnej akt postępowań administracyjnych prowadzonych na wniosek Wersalu Podlaskiego sp. j. w sprawie wydania pozwoleń na budowę kompleksu mieszkalno-usługowego na os. Bacieczki.

Ustalenia:

Inwestycja prowadzona jest na podstawie następujących decyzji wydanych przez tut. Urząd:

1. decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr **A.IZ/7334/381/2000/2001 z dnia 19 stycznia 2001r. obejmująca cały planowany pod zabudowę teren** inwestycji wytyczony czworobokiem ulic: Komisji Edukacji Narodowej, Rotm. W. Pileckiego, Pietkiewicza i Ks.W.Pietkuna. Z treści decyzji wynika, iż część parkingów i przyłączy infrastruktury technicznej przewidziana została w pasach drogowych ulic Komisji Edukacji Narodowej, M. Pietkiewicza i Ks.W. Pietkuna
2. decyzja nr **A.II.-Z-7353-268/01 z dnia 16 lipca 2001r.** zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych **nr 1 i nr 2.** Z pozwolenia na budowę, na wniosek inwestora, wyłączono miejsca postojowe w ul. Ks.W.Pietkuna i KEN. O wydanie decyzji na ich realizację inwestor zobowiązał się wystąpić odrębnym wnioskiem przedkładając dokument potwierdzający prawo do dysponowania terenem.

Decyzja nr A.II.-Z-7353-387/01 z dnia 4 października 2001r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę miejsc ogólnodostępnych, chodników i zieleńców w pasie drogowym ul. KEN i Ks.W. Pietkuna.

W aktach sprawy znajdują się : decyzja Zarządu Miasta Białegostoku nr **ZD-I-5548/2/30/01 z dnia 2 lipca 2001r. wyrażająca zgodę** na urządzenie zjazdu w pasie drogowym ulicy Ks.W.Pietkuna oraz postanowienie Zarządu Miasta Białegostoku nr **ZD-I-5548/355/01 z dnia 23 lipca 2001r. uzgadniające** planowaną lokalizację i realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych, chodników i zieleńców w pasie drogowym ulicy KEN i Ks.W. Pietkuna

3. decyzja nr **A.II.-Z-7353-591/01 z dnia 21 grudnia 2001r.** zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego **nr 8**. Decyzja ta została zmieniona decyzją nr **A.II.7353-343/04 z dnia 4 czerwca 2004r.** poprzez przyjęcie jako jej integralnej części przedłożonego projektu budowlanego zamiennego w zakresie budowy czterech zjazdów, miejsc parkingowych, chodników, zieleńców w pasie drogowym ulic Rotm. W. Pileckiego i Ks.W. Pietkuna.

W aktach sprawy znajduje się decyzja Zarządu Miasta Białegostoku nr **ZD-I-5548/2/56/01 z dnia 3 grudnia 2001r. wyrażająca zgodę** na urządzenie czterech zjazdów, miejsc parkingowych, chodników i zieleńców w pasie drogowym ulicy Rotm. W.Pileckiego i Ks. W.Pietkuna

4. decyzja nr **A.II.Z.7353/520/02 z dnia 14 stycznia 2003r.** zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego **nr 3** wraz ze zjazdem i miejscami parkingowymi poza granicami działki inwestora i chodnikami w pasie drogowym ul. KEN. Decyzja ta została zmieniona decyzją nr A.II.7353/983/04 z dnia 14 grudnia 2004r.

W aktach sprawy znajduje się decyzja Zastępcy Prezydenta Miasta nr ZD-I-5548/2/73/02 z dnia 19 grudnia 2002r. o wyrażeniu zgody na urządzenie zjazdu wraz z parkingami, chodnikami i trawnikami w pasie drogowym ulicy Komisji Edukacji Narodowej.

5. decyzja o warunkach zabudowy nr **PZ.II.Z.7331/268/2003/2004 z dnia 9 stycznia 2004r. obejmująca cały zespół** położony w kwartale ulic Komisji Edukacji Narodowej, Rotm. W. Pileckiego, Pietkiewicza i Ks.W.Pietkuna pomimo, iż część zabudowy wielorodzinnej na terenie objętym wnioskiem została już zrealizowana a część znajduje się w trakcie realizacji. Część parkingów i przyłączy infrastruktury technicznej została przewidziana w pasach drogowych ulic KEN, Pietkiewicza oraz Ks. W. Pietkuna. Decyzja ta została zmieniona decyzją nr PZ.II.Z.7331/268-1/2003/2004 z dnia 2 marca 2004r.
6. decyzja nr **A.II.7353/621/04 z dnia 6 sierpnia 2004r.** zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego **nr 7** nie zawierająca odniesienia do lokalizacji miejsc parkingowych, chodników i zieleńców poza granicami inwestycji.

Decyzja ta została zmieniona decyzją nr A.II.7353/630/05 z dnia 4 listopada 2005r. w zakresie zmiany wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz przebudowy przyłącza kanalizacji deszczowej i przyłącza elektroenergetycznego.

7) decyzja nr **A.II.7353/791/05 z dnia 6 grudnia 2005r.** zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego **nr 4** wraz z infrastrukturą techniczną

W Wydziale Geodezji toczyło się postępowanie z wniosku Wersal Podlaski sp.j. o podział działek oznaczonych numerami: 1461/8, 1461/9, 1459/8, 487/20.

Postępowanie to zakończyło się wydaniem decyzji nr G.I.74301-70/03 z dnia 17 listopada 2005r. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości zgodnie z wnioskiem inwestora.. W aktach Wydziału Geodezji znajduje się sporządzona przez Naczelnika Wydziału Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego A. Chwaliboga analiza zgodności zamierzonego podziału terenu w odniesieniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i rozwiązań projektowych inwestora. Wynika z niej, iż w przypadku budynków wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 1 (budynki nr 1,2,3), których wyodrębnienie jest przedmiotem postępowania podziałowego - projektowany podział spełnia kryteria w odniesieniu do wymaganych ilości miejsc postojowych i odpowiednich parametrów bilansu terenów zieleni i rekreacji.

Pismem z dnia 7 listopada 2005r. Wersal Podlaski, realizując ustalenia które zostały podjęte na spotkaniu w dniu 2 listopada 2005r. w tut. Urzędzie sporządził projekt podziału całego realizowanego kwartału mieszkaniowego na trzy wspólnoty mieszkaniowe. Wynika z niego, iż dotychczas w całości zrealizowane i oddane do użytkowania zostały trzy budynki nr 1,2 i 3 które wchodzą w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nr I. Wspólnota Mieszkaniowa nr II jest w trakcie realizacji, natomiast Wspólnota Mieszkaniowa Nr III jest na etapie projektowania i uzyskiwania pozwolenie na budowę. W piśmie tym inwestor wystąpił jednocześnie o podpisanie umowy na realizację i finansowanie przez Wersal Podlaski miejsc postojowych ogólnodostępnych w pasach drogowych ulic KEN i M. Pietkiewicza. Umowa taka pomiędzy Miastem Białystok reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Białegostoku w imieniu którego działał Krzysztof Sawicki - Zastępca Prezydenta Miasta podpisana została w dniu 23 listopada 2005r.

-4-

Wnioski:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nr **A.IZ/7334/381/2000/2001 z dnia 19 stycznia 2001r.** dopuszczała lokalizację miejsc postojowych w ulicach M.

Pietkiewicza i Ks. W.Pietkuna oraz na potrzeby usług i handlu w ulicy Komisji Edukacji Narodowej. Dojazd do przedmiotowej inwestycji następowalby od ulic M. Pietkiewicza, Rotm. W.Pileckiego, Ks. W. Pietkuna oraz jednym wjazdem i zjazdem od ulicy Komisji Edukacji Narodowej.

W związku z powyższym inwestor uzyskał możliwość ujęcia w bilansie: miejsc postojowych przewidzianych dla handlu i usług w pasie drogowym ulicy Komisji Edukacji Narodowej oraz miejsc przewidzianych dla mieszkańców w pasach drogowych ulic Ks.W.Pietkuna oraz M. Pietkiewicza.

Z informacji udzielonej przez Naczelnika Wydziału Architektury wynika, iż należy to rozumieć jako wskazanie minimalnej ilości miejsc parkingowych i nie tylko na potrzeby usług i handlu. Zgodzić się można z taką interpretacją pod warunkiem, że do bilansu terenu zostaną ujęte miejsca postojowe w takiej ilości, jaka wynika ze wskaźników zawartych w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast pozostałe zrealizowane nie zostaną w tym bilansie ujęte.

Tymczasem inwestor ujął w bilansie miejsc postojowych przewidzianych na potrzeby mieszkańców miejsca postojowe usytuowane w pasie drogowym ulicy Komisji Edukacji Narodowej. Z jego zestawienia wynika, iż w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej nr I zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla usług i handlu wynosi 19 mp. W pasie drogowym ulicy KEN usytuowane zostały 32 miejsca postojowe. Różnica pomiędzy tymi dwoma liczbami tj. 13 mp w pasie drogowym tej ulicy zostało zaliczone do bilansu terenu dla mieszkań.

Taka sama sytuacja występuje w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej Nr III. Miejsca postojowe na potrzeby usług i handlu, które mogą zostać ujęte w bilansie terenu wynoszą 14 mp. Tymczasem w pasie drogowym ulicy KEN inwestor zaprojektował 27 mp, które zbilansował do ogólnej liczby miejsc postojowych.

W związku z powyższym nasuwa się wniosek, iż zabezpieczenie miejsc postojowych zaprojektowane przez inwestora naruszyło warunki decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr A.IZ/7334/381/2000/2001 z dnia 19 stycznia 2001r. oraz nr PZ.II.Z.7331/268/2003/2004 z dnia 9 stycznia 2004r.

bowiem nieuprawnione było zabezpieczenie przez inwestora miejsc postojowych dla mieszkańców na gruncie gminnym w pasie drogowym ulicy KEN.

2. Dopuszczanie w decyzjach o warunkach zabudowy możliwości lokalizacji miejsc postojowych w pasach drogowych ulic, jako niezgodne z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994r. Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 140 ze zm.) zostało zakwestionowane w trakcie kontroli przeprowadzonej przez Wydział Organizacyjny w **październiku 2001r.** (a więc już po wydaniu decyzji opisanej w pkt.12). W rezultacie tej kontroli skierowane zostało pismo do naczelnika Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej zalecające rygorystyczne egzekwowanie ustaleń zawartych w skierowanym do firm developerskich i do projektantów piśmie nr A.VIII.0718-5/01 z dnia 9 kwietnia 2001r.

W związku z powyższym właściwe byłoby skierowanie do Naczelnika Wydziału Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego pisma przypominającego o zaleceniach zawartych w wystąpieniu pokontrolnym nr Or.II.0912-3/01 z dnia 9 listopada 2001r. ze szczególnym uwzględnieniem żądania od inwestorów lokalizacji miejsc parkingowych w ramach własnej działki.

3. Analizując projekt podziału kwartału na trzy wspólnoty mieszkaniowe trudno nie wyciągnąć wniosku, iż inwestor zmierzając do zbilansowania miejsc postojowych wg. wskaźników wynikających z decyzji o warunkach zabudowy dokonuje sztucznego podziału tego terenu.

Ma to o tyle istotne znaczenie, iż gdyby wspólnoty mieszkaniowe chciały ogrodzić swój teren powstanie paradoksalna sytuacja stawiania ogrodzenia w poprzek drogi, w ogóle odcięcia dojazdu, podziału jednego ciągu miejsc postojowych jak też lokalizacji miejsc postojowych jednej wspólnoty pod blokiem drugiej wspólnoty. Wystarczy nawet postawienie szlabanu uniemożliwiającego wjazd, a powstanie konflikt pomiędzy mieszkańcami sąsiadujących wspólnot i przyczyn tego stanu rzeczy będą szukali oni w decyzjach podejmowanych w Urzędzie.

4. W związku z powyższym zasadne wydaje się, aby Naczelnik Wydziału Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego opracował i wdrożył pewne zasady, które obowiązywałyby inwestorów. Nie narzucając żadnych rozwiązań proponuję, aby w przypadku inwestycji realizowanych przez deweloperów, gdzie wiadomo, że po zbyciu lokali będą tworzyły się wspólnoty mieszkaniowe projekt zagospodarowania

terenu zawierał już koncepcję podziału na wspólnoty mieszkaniowe i wymóg ten był rygorystycznie przestrzegany. Być może należy zweryfikować wskaźnik intensywności zabudowy, skoro inwestorzy mają problemy z lokalizacją miejsc postojowych. Ponadto należałoby rozważyć, czy zasadne jest ujmowanie do bilansu miejsc postojowych miejsc w garażach czy też narzucać warunek w decyzjach o warunkach zabudowy zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych naziemnych. I ostatni problem dokonywania podziału nieruchomości w trakcie jej budowy. Podział działki przed zakończeniem inwestycji, a często nie jest to jedyny podział takiej nieruchomości może powodować, iż inwestor dla realizacji swoich celów korzystając z przyzwolenia Urzędu zrealizuje inwestycję w sposób naruszający ustalone warunki zabudowy.

Przyjęcie pewnych rozwiązań z pewnością pozwoli dokonać kompleksowej oceny przez Urząd projektu inwestora i spowoduje, iż będzie on zobowiązany do zapewnienia na swoim terenie odpowiedniej do zaprojektowanych mieszkań ilości miejsc postojowych.

5. Oceniając prowadzone postępowania pod kątem zgodności z prawem należy wskazać, iż decyzja o warunkach zabudowy nr PZ.II.Z.7331/268/2003/2004 z dnia 9 stycznia 2004r. (str. 3) zobowiązywała inwestora w przypadku zamiaru dzielenia terenu inwestycji na etapy realizacji a tym samym tworzenia w przyszłości odrębnych wspólnot mieszkaniowych sporządzenie bilansu terenu oddzielenie dla każdej wspólnoty. Z akt sprawy wynika, iż taki bilans inwestor sporządził dopiero na skutek narady jaka odbyła się w Urzędzie w dniu 2 listopada 2005r. a nie na skutek żądania organu prowadzącego postępowanie w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę. Umożliwiło to inwestorowi ciągle zmiany koncepcji zabudowy a tym samym trudności w ocenie zgodności z warunkami zabudowy prowadzonej inwestycji, tym bardziej, iż takiego warunku bilansowania inwestycji wspólnotami nie było w pierwszej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 19 stycznia 2001r.

Na budowę miejsc postojowych ogólnodostępnych w pasach drogowych inwestor miał zgodę zarządcy drogi co umożliwiło mu uzyskanie pozwoleń na budowę. Decyzje wydane przez Wydział Architektury w tym przedmiocie dotyczyły realizacji ogólnodostępnych miejsc, dlatego też nie ma podstaw do zarzutu naruszenia prawa w tym postępowaniu.

-7-

6. Odnosząc się natomiast do sprawy podziału nieruchomości to należy wskazać, iż Wersal Podlaski w dniu 1 grudnia 2003r. otrzymał decyzję nr PZ.I.7331-d180/03 o warunkach zabudowy i zagospodarowania ustalającą zasady podziału nieruchomości. Decyzja ta została zmieniona decyzją nr PZ.I.7331-

D180/03 z dnia 4 sierpnia 2004r. W decyzji został narzucony obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z wątpliwościami Wydziału Geodezji prowadzącego postępowania o podział nieruchomości opinię na potrzeby tego postępowania sporządził również Naczelnik Wydziału PZ A. Chwalibóg. W piśmie z dnia 15 listopada 2005r. wskazał on, iż istnieje zgodność pomiędzy ilością wymaganych miejsc parkingowych według wytycznych zawartych w decyzjach o warunkach zabudowy a podaną przez inwestora koncepcją podziału kwartału. O ile rzeczywiście ilościowo te wymagania zostały spełnione o tyle wydaje się, iż Naczelnik Wydziału PZ nie rozważył kwestii nieuprawnionego ujęcia w bilansie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym ulicy KEN w ilości większej niż to wynika z decyzji o warunkach zabudowy.

Reasumując : kontynuacja przez Wersal Podlaski sp. j. realizacji inwestycji w kwestii podziału nieruchomości wg. koncepcji zaprezentowanej przy piśmie z dnia 7 listopada 2005r. może skutkować konsekwencjami opisanymi w pkt. 3 wniosków.