

Śrem, ..... listopada 2019 r.

PAOOR.0003.40.2019.ML

**Pani  
Katarzyna Sarnowska**

**Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Śremie**

Odpowiadając na interpelację złożoną między sesjami 18 listopada 2019 r. przez radnego, Pana Marka Basaja nawiązującą do pisma Rady Nadzorczej i Zarządu „Społem” PSS w Śremie w sprawie równego i sprawiedliwego traktowania podmiotów gospodarczych w Śremie w zakresie wydawania przez Burmistrza Śremu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z realizacją inwestycji przy ul. Zamenhofa, prosząc o wyjaśnienie kwestii i udzielenie odpowiedzi na pytania zawarte w powyższej interpelacji, tj. :

1. Kiedy i dla jakiego podmiotu Burmistrz Śremu wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ) przy ul. Zamenhofa ( były stadion) na podstawie której została zrealizowana inwestycja?

Informuję, że dla działki o nr ewid. 3001/2, zlokalizowanej w Śremie przy ul. Zamenhoffa, wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy:

- nr 84/2015 z 13.10.2015 r. dla przedsięwzięcia: budowa dwóch budynków handlowo-usługowych, dla firmy Koncept WS Sp. z o.o., Sp. k., która została zmieniona i przeniesiona na firmę Saller Polbau Sp. z o.o. Poland Projekt Kappa Sp. k.,
- nr 124/2019 z 02.10.2019 r. dla przedsięwzięcia: budowa budynku handlowo-usługowego z rampą rozładunkową wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz pylonem reklamowo-informacyjnym z logotypami dla najemców, dla Saller Polbau Sp. z o.o. Poland Projekt Kappa Sp. k.

Starosta Śremski na podstawie decyzji o nr 84/2015 wydał pozwolenie na budowę dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym z wewnętrzną instalacją gazową, parkingami i drogami wewnętrznymi w Śremie przy ul. Zamenhofa, na działce o nr ewid. 3001/2.

Realizacja kolejnego etapu polegającego na budowie trzeciego budynku wymaga uzyskania odrębnego pozwolenia na budowę.

2. Kiedy powyższa decyzja stała się prawomocna?

Informuję, że decyzja o nr 84/2015 stała się ostateczna 15.12.2015 r. Decyzja o nr 124/2019 stała się ostateczna 21.10.2019 r.

3. Jakie były podstawowe ustalenia tej decyzji (pow. zabudowy, zieleni, miejsca parkingowe, drogi dojazdowe itp.)?

Informuję, iż podstawowe ustalenia decyzji nr 84/2015 były następujące:

- powierzchnia zabudowy: wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni terenu: do 46 %,
- zieleni: wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 8,0 %,
- miejsca parkingowe: liczba miejsc postojowych: minimum 1 na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i minimum 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej i ponadto 6 miejsc dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce projektowanej inwestycji,
- drogi dojazdowe: dostęp do drogi publicznej: zgodnie z warunkami określonymi przez właściwego zarządcę, lub właściciela drogi,
- szerokość elewacji znajdującej się od frontu działki dla poszczególnych budynków: 86,0 m $\pm$ 20% i 50,0 m  $\pm$ 20% ,
- układ głównych połaci dachowych: płaski ( $\leq 12^\circ$ ),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem: do 9,0 m,
- wysokość obiektów mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem: do 10,0 m,
- powierzchnia sprzedaży: do 2000 m<sup>2</sup>.

4. Czy i kiedy inwestor występował o zmianę pierwotnej decyzji WZ oraz w jakim zakresie?

Informuję, że inwestor 15.10.2015 r. wystąpił o zmianę decyzji nr 84/2015 dotyczącej uściślenia zapisów zawartych w tej decyzji, w zakresie powierzchni sprzedaży: dla każdego z budynków handlowo-usługowych do 2000m<sup>2</sup>.

Inne zmiany decyzji nie miały miejsca, jednak 09.01.2019 r. wydana została decyzja nr 3/2019 o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia: budowa trzech budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną (na podstawie tej decyzji nie została zrealizowana przedmiotowa inwestycja).

5. Czy aktualnie toczy się postępowanie o wydanie decyzji WZ dla tego terenu.

Wyjaśniam, że aktualnie nie toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wskazanego terenu.

6. Czy inwestor otrzymał od Burmistrza Śremu zgodę na zabudowę 100% terenu i czy na terenie inwestycji przy ul. Zamenhofa nie będzie zieleni i dlaczego?

Informuję, że inwestor nie otrzymał od Burmistrza Śremu zgody na zabudowę 100% terenu objętego wnioskiem. Zgodnie z decyzją nr 124/2019 z 02.10.2019 r. o warunkach zabudowy, powierzchnia zabudowy wynieść może maksymalnie 44,4% powierzchni działki objętej wnioskiem, natomiast z decyzją nr 84/2015 z 13.10.2015 – maksymalnie 46% powierzchni działki objętej wnioskiem. Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami decyzji nr 124/2019 o warunkach zabudowy wynosić ma minimum 3,5% powierzchni działki (zgodnie z decyzją nr 84/2015 – minimum 8%).

7. Czy grunt obsiany trawą sięgający ul. Zamenhofa będzie również zabudowany? Jeżeli tak to co tam powstanie i na jakiej podstawie?

Informuję, że grunt obsiany trawą stanowić będzie miejsce lokalizacji trzeciego budynku. Powstanie tam budynek handlowo-usługowy z rampą rozładunkową wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz pylonem reklamowo-informacyjnym z logotypami dla najemców, na podstawie decyzji nr 124/2019 z 02.10.2019 r. o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki w decyzji określana jest w widełkach, natomiast ostateczna powierzchnia zabudowy budynku precyzyjnie określona zostanie dopiero na

etapie sporządzania projektu budowlanego i zatwierdzona decyzją o pozwoleniu na budowę.

8. Kto, kiedy, za ile i komu sprzedał teren byłego już stadionu przy ul. Zamenhofa w Śremie?

Informuję, że 7 września 2016 roku nastąpiła sprzedaż nieruchomości terenu przy ul. Zamenhofa w Śremie. Sprzedającym była Spółka z o.o. Śremski Sport z siedzibą w Śremie, ul. Staszica 1A, 63 – 100 Śrem, a kupującym firma KONCEPT WS Spółka z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Poznaniu, ul. Karpią 21, 61 – 619 Poznań. Za sprzedaż ww. nieruchomości Spółka Śremski Sport otrzymała kwotę brutto 5.043.000,00 zł. Wszelkie koszty aktu notarialnego, w tym opłatę sądową poniosła firma kupująca.

- Jakie są przyczyny stosowania oraz z czego wynikają różne standardy stosowane przy wydawaniu decyzji WZ oraz przedkładaniu do uchwalenia Radzie Miejskiej w Śremie projektów uchwał w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla różnych podmiotów i skąd odczucie autorów pisma, że decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być wydawane po uważaniu i różnicowaniu podmiotów?

W pierwszej kolejności wyjaśniam, że decyzja o warunkach zabudowy nie ma charakteru uznaniowego, lecz jest decyzją związaną, bowiem jej wydanie poprzedzone jest przeprowadzeniem postępowania wyjaśniającego w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatem to nie uznanie czy „uważanie” organu wydającego decyzję, determinuje sposób i zakres oceny wniosku danego inwestora, a zawsze oraz tylko i wyłącznie przepisy stosowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja o warunkach zabudowy jest odpowiedzią na wniosek inwestora i rozstrzyga o możliwości lokalizacji określonej (będącej przedmiotem wniosku) inwestycji na danym terenie. Decyzja jest wydawana na rzecz wnioskodawcy, ale dla ściśle określonej inwestycji.

Warunki dopuszczające wydanie decyzji zostały jednoznacznie unormowane, a badanie spełnienia przesłanek wynikających m.in. z tzw. zasady dobrego sąsiedztwa (kontynuacja w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych), odnosi się do wyznaczonego obszaru analizowanego. Podejmowane kroki, metody i sposoby wycień wynikają wprost z aktów wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym, co znajduje odzwierciedlenie w zgromadzonej dokumentacji każdej sprawy, jak i uzasadnieniach wydawanych decyzji.

Ustalane warunki zabudowy są różnicowane nie ze względu na wnioskodawcę (np. podmiot gospodarczy), ale ze względu na rodzaj planowanej inwestycji i uwarunkowania istniejące na terenie inwestycji oraz na obszarze z tym terenem sąsiadującym, tworzącym z nim urbanistyczną całość. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej zmiany zagospodarowania terenu uzależnione jest od stopnia dostosowania się do cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Trudno zatem porównywać ustalenia różnych decyzji o warunkach zabudowy, gdy dotyczą one oddalonych od siebie, a więc odmiennych, terenów (odrębność i nieadekwatność zainwestowania obszarów).

Podobnie rzecz się ma z porównywaniem ustaleń miejscowych planów z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, które rządzą się zgoła innymi prawami, mimo że uregulowanymi tą samą ustawą.

Ustalana powierzchnia biologicznie czynna jest pochodną wskaźnika zabudowy (kubaturowej) działki oraz obowiązku realizacji miejsc postojowych. Należy wyjaśnić, że nie istnieje odgórny obowiązek ustalania ww. wskaźników na jednakowym poziomie dla wszystkich rodzajów inwestycji, tym nie mniej jednak podlegają one analizie na etapie ustalania warunków zabudowy. Sytuacja ta dotyczy również powierzchni biologicznie czynnej.

Różnicowanie ustaleń miejscowych planów w stosunku do poszczególnych terenów jest rzeczą normalną, powszechną i odpowiadającą przepisom prawa. Naturalną i oczywistą sprawą są także zmieniające się okoliczności dotyczące tak samego obrotu nieruchomościami na rynku (zmiana właściciela danego terenu), jak i wynikające z modyfikacji pierwotnych zamierzeń inwestycyjnych przez samych zainteresowanych. Obie te okoliczności zaistniały w przypadku terenu nabytego przez wspomniane Podmioty, a sprawy podobne (zmiany miejscowych planów) są przez rady gmin, w tym Radę Miejską w Śremie, rozstrzygane często.

Podstawą zmiany miejscowych planów mogą być nie tylko zmiany legislacyjne (zmiany przepisów), uwarunkowań (np. przyrodniczych), ale także wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów składane przez rozmaite podmioty, o czym wspomina sama ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32 i 33).

Reasumując, sugerowanie przez „Społem” Powszechna Spółdzielnia Spożywców w Śremie różnicowania (czyli nierównego traktowania) podmiotów gospodarczych w kwestiach związanych z szeroko rozumianą możliwością lokalizacji inwestycji nie znajduje potwierdzenia w rzeczywistości.

Pragnę nadmienić, że poza zrealizowanym wnioskiem o zmianę miejscowego planu dla galerii Polonia (zmniejszona została powierzchnia biologicznie czynna z 30% do 10%, co odpowiadało w całości wnioskowi Inwestora), Burmistrz Śremu proceduje nad zmianą miejscowego planu dla galerii przy ul. 1 Maja, aby umożliwić rozbudowę obiektu handlowego, nawiasem mówiąc kosztem istniejącego skweru zieleni miejskiej.

Nadto, czas niezbędny do sporządzenia lub zmiany ustaleń miejscowego planu (przeciętnie kilkanaście miesięcy), w stosunku do czasu potrzebnego do przeprowadzenia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (przeciętnie trzy miesiące) jest nieporównywalny. Procedury te w żadnej mierze do siebie nie przystają. Oznacza to, że utożsamianie miary koniecznego czasu w przypadku opracowania tych dwóch dokumentów z chęcią lub niechęcią w stosunku do podmiotów jest myśleniem obarczonym wielkim błędem.

Przywołane przykłady dowodzą niezbicie, że wnioski inwestycyjne podmiotów gospodarczych są traktowane z należytą powagą i odpowiedzialnością. Trudno w tym kontekście domyślać się przyczyn odczucia Autora pisma o istnieniu „różnicowania”.

Otrzymuje:  
Radny, Pan Marek Basaj

BURMISTRZ  
Adam Lewandowski



Odpowiedzi udzielili:  
ad. 1 – 7  
Katarzyna Bednarowicz  
Naczelnik PPS  
tel. 61 28 47 107  
Magdalena Nerling  
podinspektor PPS  
tel. 61 29 47 131  
ad.8.  
Daniel Cicharski  
Prezes Spółki Śremski Sport  
tel. 612 228 680