

Tytuł opracowania:	Analiza prawna dotycząca zgodności z prawem budowlanym i rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie projektu budowlanego
Obiekt:	Budynek biurowo-handlowy
Adres:	XXX

Poznań, XX listopada 2010 r.

## 1. ŚCIEKI DESZCZOWE – OPINIE I WARUNKI AQUANET

W treści opinii technicznej dotyczącej podłączenia do kanalizacji deszczowej dla budynku biurowego z częścią handlowo-usługową i garażem, sporządzonej przez Dział Techniczny i Dokumentacji Aquanet S.A. zapisano: „Przedmiotowa działka leży w zlewni Kolektora deszczowego Bogdanka. Kolektor ten jest przeciążony. Zgodnie z »Programem rozwoju kanalizacji deszczowej aglomeracji poznańskiej« wprowadzenie do niego dodatkowej ilości ścieków wymaga wcześniejszego przeprowadzenia następujących inwestycji:

- Budowy kolektora Nowa Bogdanka o średnicy 2200 – 3000 mm na odcinku od rzeki Warty do ul. Pułaskiego

Informujemy, że na zlecenie Zarządu Dróg Miejskich w bieżącym roku ma być zlecony projekt na Kolektor Nowa Bogdanka.

- Rozbudowy istniejącego zbiornika retencyjnego pomiędzy ul. Pułaskiego i Nad Wierzbakiem,
  - Budowy kolektorów opaskowych Północnego i Południowego w rejonie Stawów Sołackich
- W planach inwestycyjnych Miasta Poznania nie jest przewidziana realizacja ww. uzbrojenia.

**Do czasu wybudowania ww. uzbrojenia ścieki deszczowe z terenu działki nr geod. XXX należy zagospodarować w miejscu ich powstawania, tj. na terenie działki.”**

Jest to opinia z dnia **XXX** nr XXX, która została załączona do projektu budowlanego będącego przedmiotem niniejszego odwołania.

Ten sam Dział Techniczny i Dokumentacji Aquanet S.A. w warunkach technicznych dotyczących przyłączenia do kanalizacji deszczowej „W odpowiedzi na pismo z dnia XXX r. informuje, że opinia znak XXX z dnia XXX wydana została na inwestora innego niż obecny, w czasie kiedy odbiornik ścieków tj. ciek Bogdanka nie wymagał zdecydowanego ograniczania odprowadzanych do niego ścieków deszczowych. W związku z powyższym **wyjątkowo wyrażamy zgodę na odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni dachu przedmiotowego budynku w ilości nie większej niż 2,0 dm<sup>3</sup>/s.”**

Są to warunki techniczne dotyczące przyłączenia do kanalizacji deszczowej datowane na **XXX. nr XXX**. Odpis pisma został załączony do projektu budowlanego będącego przedmiotem niniejszego odwołania.

Opinia z dnia **XXX** nie została załączona do projektu budowlanego będącego przedmiotem niniejszego odwołania, w związku z czym zarówno Organ jak i strona Skarżąca nie ma dostępu do jej treści.

Pismo z dnia **XXX** na które powołuje się Dział Techniczny i Dokumentacji Aquanet S.A. wydając ostateczne warunki techniczne dotyczące przyłączenia do kanalizacji deszczowej również nie zostało do przedmiotowej dokumentacji dołączone, data wskazuje jednak, że zostało ono skierowane do Aquanetu przez inwestora inwestycji będącej przedmiotem odwołania.

Planowana inwestycja narusza:

- **§ 28 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:** *„Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.  
W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych”*
- **§ 122 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:** *„Instalację kanalizacyjną stanowi układ połączonych przewodów wraz z urządzeniami, przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki oraz wody opadowe do pierwszej studzienki od strony budynku.*
- *Instalacja kanalizacyjna budynku powinna umożliwiać odprowadzanie ścieków, a także wód opadowych z tego budynku, jeżeli nie są one odprowadzane na teren działki, oraz spełniać wymagania określone w Polskich Normach dotyczących tych instalacji.”*

Poprzez:

- W datowanych na XXX warunkach technicznych dotyczących przyłączenia do kanalizacji deszczowej przemilczano opinię sprzeczną, a wystawioną przez to samo Przedsiębiorstwo niespełna miesiąc wcześniej tj. XXX. W warunkach tych powołano się natomiast na opinię wydaną 3 lata wcześniej czyli dnia XXX.
- Dziwi również fakt, że Aquanet S.A. w ostatecznych warunkach technicznych dotyczących przyłączenia do kanalizacji deszczowej uzasadnia ich wydanie m.in. faktem **„zmiany inwestora”**.

Kwestia wody deszczowej jest szczególnie mocno podkreślana przez stronę skarżącą, jako że każdego roku wiosną w czasie roztopów woda deszczowa zalewa działkę Skarżącej. Wskazuje to na niewystarczającą zdolność odbioru ścieków deszczowych już w chwili obecnej. Stan ten dodatkowo uległ pogorszeniu w wyniku utwardzenia ul. XXX w czerwcu 2010 r. i istnieje realne ryzyko dalszego pogorszenia się warunków odbioru wody deszczowej w razie ewentualnej budowy przedmiotowej inwestycji.

## 2. WARUNKI AQUANET – UZGODNIENIE Z ZESPOŁEM UZGADNIANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

W warunkach technicznych dotyczących przyłączenia do kanalizacji deszczowej datowanych na dzień **XXX nr XXX** zapisano: „Projekt techniczny przyłącza opracowany na aktualnych mapach zasadniczych do celów projektowych w skali 1:500, zgodnie z wytycznymi zawartymi w opracowaniu AQUANET S.A. »Projektowanie, wykonawstwo sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przyłączy. Wymagania ogólne wydane przez Aquanet 2007 rok« należy uzgodnić w AQUANET S.A. Dolna Wilda 126, a **projektowane trasy przyłączy uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji ul. Gronowa 20 w Poznaniu.**”

W projekcie budowlanym będącym przedmiotem niniejszego odwołania w branży instalacji technicznych zapisano natomiast:

„Instalacja kanalizacji deszczowej obejmuje swym zakresem odprowadzenie ścieków deszczowych z połąci dachowych projektowanego obiektu, z odwodnienia liniowego zlokalizowanego przed bramą garażową , z wpustów garażowych oraz z połąci tarasowych.

Zakłada się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej 600 mm znajdującej się w ulicy XXX.

Zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej XXX wydanymi w dniu XXX przez Aquanet S.A. w związku z przeciążeniem kolektora deszczowego należy ograniczyć odpływ ścieków deszczowych z posesji do wartości 2 dm<sup>3</sup>/s za pomocą regulatora przepływu np. firmy Ekol-Unikon. W tym celu zaprojektowano zbiornik retencyjny z odpływem do kolektora deszczowego o pojemności 12 m<sup>3</sup>, gdyż warunki geo-fizyczne gruntu oraz zagospodarowanie terenu nie pozwalają uzyskać współczynnika spływu wód opadowych mniejszego niż 0,40.

**Projekt przyłącza kanalizacji deszczowej stanowi odrębne opracowanie.”**

Planowana inwestycja narusza:

- **§ 8 ust. 3. pkt 6. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:** „Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki (...)powinna określać (...) układ sieci i przewodów uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych profili podłużnych, spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych.”

- **Art. 33 ust. 2. pkt 1. Ustawy Prawo budowlane:** „Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (...)cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi”
- **Warunki techniczne podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej XXX** wydanymi w dniu XXX r. przez Aquanet S.A.

Poprzez:

- **brak projektu przyłączy** do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych;
- **zignorowanie warunku Aquanet S.A.** dotyczącego uzgodnienia dokumentacji projektowej z Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej.

Na marginesie można oddać, że projekt budowlany instalacji kanalizacji deszczowej został opracowany bardzo niestarannie, co skutkuje m.in. trzykrotnym powtórzeniem tej samej treści w obrębie trzech stron dokumentacji.

### 3. OPINIA AQUANET – WODA NA CELE PRZECIWOPOŻAROWE

W przywoływanej wcześniej opinii Działu Technicznego i Dokumentacji Aquanet S.A. o warunkach technicznych dotyczących przyłączenia do kanalizacji deszczowej z dnia **XXX** nr XXX jest następująca informacja:

*„Odnosnie zaopatrzenia w wodę na cele ppoż. informujemy, że sieć wodociągowa o średnicy 250 mm w ulicy XXX zapewni ilość wody **15 dm<sup>3</sup>/s** w przypadku pożaru. W związku z powyższym Inwestor powinien we własnym zakresie zapewnić sobie niezbędne ilości wody na cele ppoż. poprzez budowę odpowiednich urządzeń i instalacji przeznaczonych na te cele.”*

W opisie technicznym branży architektonicznej w projekcie budowlanym będącym przedmiotem niniejszego odwołania w punkcie 6. „Ochrona przeciwpożarowa” podpunkt „Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru” napisano:

*„Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi **20 dm<sup>3</sup>/s.**”*

Planowana inwestycja narusza:

- **Art. 5 ust. 1 ppkt b) Ustawy Prawo budowlane:** „*Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa pożarowego.*”
- Zapisy **opinii dotyczącej możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej XXX** wydanymi w dniu XXX przez Aquanet S.A.

Poprzez:

- Brak wskazania rozwiązań (urządzeń i instalacji wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy), które pozwolą zapewnić dodatkową ilość wody, w związku z czym wystąpi zagrożenie braku odpowiedniego ciśnienia w zewnętrznych hydrantach skutkujące realnym zagrożeniem pożarowym również na terenie działki strony Skarżącej.

#### 4. WARUNKI ZABUDOWY – ZESPÓŁ UZGADNIANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Oprócz przywołanych w punkcie 1. i 2. warunków technicznych dotyczących przyłączenia do kanalizacji deszczowej datowanych na dzień XXX nr XXX, które nakładają na Inwestora obowiązek uzgodnienia projektowanych tras w Zespole Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, również Decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr XXX o warunkach zabudowy wydana dla przedmiotowej działki XXX wskazuje:

*„Składając wniosek o pozwolenie na budowę: (...) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez **Zespół Uzgodnień Dokumentacji Projektowej** przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego »Geopoz«”.*

Planowana inwestycja narusza:

- Zapis **Decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr XXX** o warunkach zabudowy;
- **Art. 33 ust. 2. pkt 1. Ustawy Prawo budowlane:** „Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (...)cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi”

Poprzez:

- Projekt budowlany będący przedmiotem niniejszego odwołania nie został uzgodniony z Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej bądź uzgodnienie to **nie zostało dołączone do przedmiotowego projektu budowlanego.**

## 5. WARUNKI ZABUDOWY I WARUNKI TECHNICZNE BUDYNKÓW I ICH USYTUOWANIA A MIEJSCA PARKINGOWE

W Decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr XXX o warunkach zabudowy wydanej dla przedmiotowej działki napisano:

*„Należy zapewnić na terenie działki inwestora w sumarycznej liczbie miejsc do równoczesnego użytkowania wg wskaźników:*

- *Dla funkcji handlowej min. 45 miejsc parkingowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;*
- *Dla funkcji biurowej min. 30 miejsc parkingowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;*

*Zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Miejskich nr XXX z dnia XXX:*

- *Pełne potrzeby parkingowe z uwzględnieniem wszystkich planowanych funkcji należy **zapewnić na terenie działki** inwestora, garażu podziemnych oraz na poziomie terenu;*
- *Miejsca parkingowe dla klientów handlowych, dostaw oraz gości powinny być **zlokalizowane na poziomie terenu;***
- *W bilansie wymaganych miejsc postojowych nie należy uwzględniać możliwości parkowania w pasie drogowym przyległych ulic.”*

W projekcie budowlanym będącym przedmiotem odwołania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy obliczono zapotrzebowanie na 54 miejsca parkingowe. Wielkość powierzchni handlowej wynosi 44,5 m<sup>2</sup>, z czego wynika konieczność zapewnienia 2 miejsc dla klientów handlowych.

Zaprojektowano 50 miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej i 4 miejsca parkingowe na terenie działki:

- a) w garażu przewidziano system 23 platform parkingowych (windowych), które zapewniają parkowanie samochodów jeden nad drugim w obrębie jednej kondygnacji;

- b) cztery miejsca parkingowe zaplanowano w poziomie terenu: dwa dla gości handlowych, z pozostałych dwóch jedno przeznaczone jest dla osób niepełnosprawnych.

Planowana inwestycja narusza:

- **§ 18. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:** *„Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne.”*
- Zapisy **Decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr XXX** o warunkach zabudowy;
- **Art. 34. ust. 3. pkt 3. ppkt b) Ustawy Prawo budowlane:** *„Projekt budowlany powinien zawierać (...) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych”*
- **§ 21. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:** *„Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych powinny mieć co najmniej szerokość 2,3 m i długość 5 m, przy czym dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne szerokość stanowiska powinna wynosić co najmniej 3,6 m i długość 5 m, a w przypadku usytuowania wzdłuż jezdni - długość co najmniej 6 m i szerokość co najmniej 3,6 m, z możliwością jej ograniczenia do 2,3 m w przypadku zapewnienia możliwości korzystania z przylegającego dojścia lub ciągu pieszo-jezdnego.”*
- **§ 19. ust. 2. pkt 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:** *„Odległość wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż (...) 3 m – w przypadku do 4 stanowisk łącznie”*
- **§ 16. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:** *„Do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być doprowadzone od dojeżdżających i dojazdów, (...) utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać.”*



Poprzez:

- Ad. a) zaproponowany system zależny implikuje konieczność wyjazdu pojazdu z dolnego poziomu, by wyjechać mógł samochód z górnej części platformy. Rozwiązanie takie dobrze sprawdza się jedynie wtedy, kiedy jest wykorzystywane przez stałych użytkowników obiektu (np. pracowników). Logika podpowiada, że nie powinno być zastosowane jako rozwiązanie 85% wszystkich dostępnych na terenie działki miejsc parkingowych przeznaczonych dla różnych odbiorców: pracowników i gości lokali biurowych, pracowników lokali handlowych i ich klientów, a także dostaw, pracowników administracji obiektu, pracowników ochrony i technicznych.

Dodatkowo nakłady finansowe, z którymi wiąże się zastosowanie takich dźwigów, budzą wątpliwości co do rzeczywistych zamiarów inwestora.

- Ad. b) Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że błędnie określono zapotrzebowanie na ilość miejsc parkingowych dla zaspokojenia potrzeb dostaw i gości biurowca. Łączna powierzchnia lokali biurowych wynosi 1733 m<sup>2</sup> (co daje liczbę przykładowo 55 lokali biurowych po 31 m<sup>2</sup>). Z czterech miejsc parkingowych na poziomie terenu wyliczono zapotrzebowanie dla gości lokali handlowych w ilości dwóch miejsc, a pozostawiono jedynie dwa wolne miejsca parkingowe dla gości biur i samochodów dostaw w poziomie terenu, przy czym jedno przeznaczone jest **tylko** dla osób niepełnosprawnych.
- Zewnętrzne miejsca postojowe w projekcie zagospodarowania terenu nie zostały zwymiarowane, z kolei miejsce przeznaczone dla osób niepełnosprawnych zaprojektowane zostało o nietypowym kształcie trapezu. Pomiar linijką wykazał, że krótka podstawa trapezu być może narusza wymagany Rozporządzeniem warunek szerokości równej 3,6 m.
- Miejsce postojowe przeznaczone dla samochodów osób niepełnosprawnych sięga nietypowym kształtem aż do granicy działki. Nie pozostawiono wymaganych prawem 3 m odległości miejsc parkingowych od granicy działki w przypadku do 4 stanowisk postojowych łącznie.
- W przedmiotowym projekcie budowlanym na terenie działki nie przewidziano dojścia o szerokości minimum 1,5 m z miejsca parkingowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych do wejścia zapewniającego dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać. W granicy działki takiego dojścia nie ma.
- do projektu budowlanego będącego przedmiotem niniejszego odwołania **nie załączono** przywoływanego przez Decyzję o warunkach zabudowy postanowienia Zarządu Dróg Miejskich nr XXX.

Wynikiem takiego potraktowania miejsc parkingowych może być parkowanie wielu samochodów w miejscach na to nie przeznaczonych, np. w pasie drogowym ulicy XXX lub na działce będącej własnością strony Skarżącej, na której znajduje się nieodgrodzony parking.

## 6. WARUNKI ZABUDOWY – LINIE ZABUDOWY

W decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla przedmiotowej działki napisano:

„Wymagania dotyczące nowej zabudowy: (...)

- **Obowiązująca linia zabudowy:** od ul. XXX wyznaczona w odległości 2,5 m od frontu działki (7,5 m od krawędzi jezdni) w nawiązaniu do usytuowania budynku przy ulicy XXX
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** 4 m od zachodniej granicy działki (od ul. XXX) – wyznaczona jako kontynuacja linii usytuowania budynku przy ul. XXX”.

Planowana inwestycja narusza:

- Zapis **Decyzji Prezydenta Miasta Poznania** o warunkach zabudowy.

Poprzez:

- Projekt elewacji wschodniej od ulicy XXX, która została uformowana z załamaniem w około 1/3 szerokości elewacji, w związku z czym obowiązująca linia zabudowy została utrzymana tylko w mniej więcej 65 % szerokości elewacji, której dotyczy wymóg;
- Projekt zjazdu do garażu podziemnego wygrodzony murem pełnym o wysokości 110 cm oraz pochylni przeznaczony dla osób niepełnosprawnych zaprojektowano od strony ulicy XXX za nieprzekraczalną linią zabudowy.

## 7. WARUNKI ZABUDOWY - UZGODNIENIE KOMUNIKACJI Z WYDZIAŁEM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘDU MIASTA POZNANIA

W decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla przedmiotowej działki napisano:

„III. Warunki obsługi w zakresie (...)komunikacji:

Zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Miejskich nr XXX:

- Obsługa komunikacyjna (...) winna odbywać się ulicą XXX(...);
- Dopuszcza się możliwość obsługi poprzez istniejący zjazd (...) z ul. XXX(...);
- Dla ww. obsługi komunikacyjnej **należy uzyskać odrębną decyzję administracyjną z WUiA** przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę budynku (...)”

Planowana inwestycja narusza:

- Zapis **Decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr XXX** o warunkach zabudowy;
- **Art. 33 ust 2. pkt 1. Ustawy Prawo budowlane:** „Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (...)cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi”

Poprzez:

- Przedmiotowa odrębna decyzja administracyjna z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania nie została wydana, bądź nie załączono jej do projektu budowlanego będącego przedmiotem niniejszego odwołania, tym samym uniemożliwiono zarówno Organowi jak i stronie skarżącej zapoznanie się z całością materiału mającego stanowić podstawę do wydania skarżonej decyzji.

## 8. WARUNKI ZABUDOWY - SZEROKOŚĆ PASA ROBOCZEGO DLA SIECI

W decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla przedmiotowej działki napisano:

„V. Inne warunki (...):

3.W projekcie budowlanym należy **określić szerokość pasa roboczego dla sieci i przyłączy** prowadzonych w gruntach Skarbu Państwa i miasta Poznania poza liniami rozgraniczającymi ulic. Jest to niezbędne do zawarcia na okres budowy umowy dzierżawy gruntu z Zarządem Geodezji i Katastru Miejskiego »Geopoz«”.

Planowana inwestycja narusza:

- Zapis **Decyzji Prezydenta Miasta** o warunkach zabudowy.

Poprzez:

- Wymagana szerokość pasa roboczego dla sieci i przyłączy nie została określona w projekcie budowlanym.

## 9. WARUNKI ZABUDOWY A WARUNKI TECHNICZNE AQUANET I POSTANOWIENIE ZARZĄDU DRÓG MIEJSKICH

W decyzji o warunkach zabudowy napisano:

*„III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (...)*

*Odprowadzenie wód deszczowych:*

*Zgodnie z opinią Aquanet S.A. nr XXX z dnia XXX istnieje możliwość odprowadzania ścieków do miejskiej kanalizacji deszczowej. W przypadku wystąpienia większej ilości ścieków deszczowych należy wybudować na terenie działki zbiornik retencyjny z odpływem do kanału deszczowego nie przekraczającym w żadnym momencie 10 dm<sup>3</sup>/s. Z uwagi na konieczność ograniczenia ilości wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji ogólnospławnej, należy przewidzieć częściowe zatrzymanie ścieków deszczowych w obrębie omawianego terenu z zastosowaniem rozwiązań zapewniających przenikanie tych wód do gruntu (drogi dojazdowe wewnętrzne o przepuszczalnej konstrukcji nawierzchni i podbudowy, miejsca parkingowe z płyt ażurowych, pozbawionych podłoża betonowego.”*

Projekt budowlany będący przedmiotem odwołania został sporządzony w oparciu o opinię Działu Technicznego i Dokumentacji Aquanet S.A. z dnia **XXX** nr XXX, oraz warunków technicznych dotyczących przyłączenia do kanalizacji deszczowej datowanych na dzień **XXX** nr XXX. Odpis obu pism został załączony do projektu budowlanego będącego przedmiotem niniejszego odwołania.

Planowana inwestycja narusza:

- **Art. 33 ust. 2 pkt 3. Ustawy Prawo budowlane:** *„Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (...)decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaganymi przepisami szczególnymi”*

Poprzez:

- Strona Skarżąca podnosi, że Decyzja o warunkach zabudowy jest sprzeczna z ostatecznym stanowiskiem Aquanet S.A, a zatem istnieją prawne możliwości wzruszenia w/w decyzji o warunkach zabudowy.

## 10. OPINIE ZESPOŁU UZGADNIANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ - LINIA SN-15KV MPK

W treści opinii Zespołu Uzgodnień Dokumentacji Projektowej nr XXX z dnia XXX dotyczącej uzgodnienia przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w punkcie dotyczącym uwag i zaleceń Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego napisano, iż **„W związku z planowaną zabudową działki należy uzyskać warunki na zabezpieczenie i ewentualne przełożenie naszej linii kablowej SN-15KV”**.

W treści opinii Zespołu Uzgodnień Dokumentacji Projektowej nr XXX z dnia XXX dotyczącej uzgodnienia przyłącza SN w punkcie dotyczącym uwag i zaleceń Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego napisano, iż **„Opiniuje pozytywnie z uwagą – szczegóły techniczne przejścia pod torowiskiem i skrzyżowanie z kablami trakcyjnymi uzgodnić w Miejskim Przedsiębiorstwie Komunikacyjnym”**

Planowana inwestycja narusza:

- **Art. 33 ust. 2. pkt 1. Ustawy Prawo budowlane:** *„Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (...)cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi”*

Poprzez:

- Brak uzyskania warunków na zabezpieczenie i ewentualne przełożenie linii kablowej SN-15KV (MPK), których konieczność narzucił na Wnioskodawcę ZUD, bądź warunki te nie zostały dołączone do Projektu Budowlanego;
- Brak uzgodnienia szczegółów technicznych przejścia pod torowiskiem i skrzyżowania z kablami trakcyjnymi linii kablowej SN-15KV (MPK) których konieczność narzucił na Wnioskodawcę ZUD bądź uzgodnienie to nie zostało dołączone do Projektu Budowlanego.

W załączeniu do niniejszego odwołania znajduje się mapa uzyskana w Miejskim Przedsiębiorstwie Komunikacyjnym z orientacyjną trasą kabla SN-15KV zasilającego linię tramwajową PST.

## 11. DECYZJA O ZATWIERDZENIU PROJEKTU BUDOWLANEGO I WYDANIU POZWOLENIA NA BUDOWĘ – UZASADNIENIE A STAN FAKTYCZNY

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na budowę widnieje następujący zapis: „Dnia XXX. wpłynęło (...) pismo strony dotyczące (...) zobowiązania wnioskodawcy do **przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko** (...)”.

Również Decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr XXX o warunkach zabudowy wydana dla przedmiotowej działki nakłada na inwestora obowiązek „w przypadku gdy inwestycja (...) należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (...), inwestor winien wystąpić do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, która następnie należy załączyć do wniosku o pozwolenie na budowę”

Planowana inwestycja narusza:

- **Art. 33 ust 2. pkt 1. Ustawy Prawo budowlane:** „Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (...)cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi”
- Zapisy **Decyzji Prezydenta Miasta Poznania** o warunkach zabudowy.

Poprzez:

- Ewentualna **decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych zgody na realizację przedsięwzięcia** bądź postanowienie o braku wskazań do wydania takiej decyzji przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania nie zostały zawarte w projekcie budowlanym. Do dokumentacji nie załączono również raportu o oddziaływaniu na środowisko, który miałby być podstawą wydania tej decyzji bądź postanowienia o braku wskazań do jej wydania.

Należy dodać, że decyzja ta nie jest tożsama z opinią WOŚ odnośnie wycinki drzewa kolidującego z przedsięwzięciem, której odpis znalazł się w dokumentacji projektowej.

## 12. PRZEBUDOWANA ULICA XXX – KOMUNIKACJA Z MIASTEM

Na podstawie umowy nr XXX zawartej XXX pomiędzy inwestorem zaskarżanej inwestycji a Zarządem Dróg Miejskich z siedzibą w Poznaniu przebudowano ulicę XXX. W umowie tej „Inwestor zobowiązał się do kompleksowego przygotowania inwestycji drogowej polegającej na przebudowie ul. XXX w celu dostosowania jej dla potrzeb obsługi komunikacyjnej projektowanego obiektu biurowo-handlowego obejmującej: budowę z kostki brukowej betonowej typu Eko-Bruk (z odwodnieniem powierzchniowym) jezdni o szerokości 5,0 m na odcinku od włączenia w ul. XXX do pierwszego zjazdu i pieszo-jezdni o szerokości 5,7 m na odcinku pomiędzy zjazdami aż do południowej granicy działki nr X (...)”

Zawarta umowa i zrealizowana na jej podstawie przebudowa ulicy XXX nie przewiduje zawracania pojazdów niebędących użytkownikami budynku. Jedyna możliwość ponownego włączenia się do ruchu ze ślepej ulicy XXX prowadzi przez działkę Inwestora lub przez działkę strony Skarżącej.

Brak możliwości zawrócenia na drodze ogólnie dostępnej, będącej ulicą ślepą, może spowodować zwiększony ruch na terenie należącym do firmy Skarżącej, gdzie taki manewr można wykonać.

## 13. PROJEKT BUDOWLANY – UCHYBIENIA W CZĘŚCI FORMALNO-PRAWNEJ

- nie została dołączona decyzja o warunkach zabudowy (**Art. 33. Ust. 2. pkt 3 Ustawy Prawo budowlane**: „Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (...) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”)
- nie załączono badań geotechnicznych, w związku z czym nie wiadomo w szczególności, na jakiej wysokości jest zwierciadło wody gruntowej i jak nowa realizacja wpłynie na warunki wodne (**Art. 34. Ust. 3. pkt 4. Ustawy Prawo budowlane**: „Projekt budowlany powinien zawierać (...) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.”)

## 14. INNE UWAGI DOTYCZĄCE PROJEKTU BUDOWLANEGO

- Brak wskazania lokalizacji urządzeń przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego i możliwości dojazdu do nich dla samochodów straży pożarnej (**§8 ust. 3. pkt 5. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:** „Część rysunkowa (...) powinna określać urządzenia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym rodzaj i wielkość źródeł, usytuowanie stanowisk czerpania wody i dojazd do nich dla samochodów straży pożarnej oraz charakterystyczne rzędne i wymiary”.)
- Brak informacji odnośnie ukształtowania terenu (**§8 ust. 3. pkt 3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:** „Część rysunkowa (...) powinna określać ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu”)
- Brak odniesienia budynku od obiektów sąsiadujących (**§8 ust. 3. pkt 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:** „Część rysunkowa (...) powinna określać (...) usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, wymiary i wzajemnych odległości obiektów budowlanych (...) w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich”)
- Brak oznaczeń drzew ulegających likwidacji (**§8 ust. 3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:** „Część rysunkowa (...) powinna określać (...) ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji (...)”)
- Brak wskazania lokalizacji linii rozgraniczających ulice.

## 15. ROZWIĄZANIE RUCHU UL. XXX W TRAKCIE TRWANIA BUDOWY

Komunikacja w ramach działania firmy strony skarżącej funkcjonuje w chwili obecnej tak, że jedyny wyjazd z posesji prowadzi przez ulicę XXX wzdłuż działki nr XXX, dla której wydano zaskarżaną decyzję. Umowa z Zarządem Dróg Miejskich nie odnosi się do potencjalnego problemu rozwiązania komunikacji ul. XXX w trakcie trwania prac budowlanych będących przedmiotem odwołania.

Strona skarżąca podnosi, że nawet w przypadku pozytywnej decyzji ZDM wydanej na podstawie Rozporządzenia w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego, zaskarżana inwestycja będzie blokować ruch ze względu na małą szerokość drogi i związane z tym uciążliwości.