

Uzasadnienie

Komisja rewizyjna Rady Miejskiej w Woźnikach na posiedzeniu w dniu 30 marca 2010 roku zajęła się rozpatrzeniem skargi Beaty Opiełka-Chodziutko dotyczącej nieprawidłowości przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy przez Burmistrza Woźnik, na działce bezpośrednio przylegającej od strony północnej do rezerwatu przyrody „Góra Grojec”.

Pan Przewodniczący komisji rewizyjnej przedstawił treść skargi Pani Beaty Opiełka-Chodziutko, która zwróciła się *„o zajęcie się sprawą wydania decyzji o warunkach zabudowy przez organy Gminy Woźniki na działce przylegającej bezpośrednio od strony północnej do rezerwatu „Góra Grojec” w Psarach. Po zmianie, właściciela w/w działki w ubiegłym roku wydano decyzję o warunkach zabudowy, pozwalającą na budowie budynku mieszkalnego. W czasie sporządzania decyzji nie uwzględniono występującego na części działki torfowiska źródłiskowego, o którym mowa w Załączniku nr 1 do Uchwały nr 186/XVI/2004 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 5 lipca 2004 r. w sprawie: Przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Woźniki: „Eutroficzne torfowisko źródłiskowe „Torfowisko pod Grojcem” o powierzchni 10 arów w sąsiedztwie rezerwatu „Góra Grojec”. Występuje tutaj rzadki w Polsce zespół Caricetum davallianae z udziałem turzycy Davalla, rozwijające się na wapiennym podłożu przesiąkniętym wodami eutroficznymi o odczynie zasadowym.” Torfowisko to zgodnie z Programem Ochrony Środowiska dla Gminy Woźniki na lata 2004-2015 (uchwała nr 155/XII/2004 Rady Miejskiej z 26.03.2004 r.) miało zostać objęte ochroną do 2008 r., co nie zostało wykonane. Nie uwzględniono również podczas wydawania decyzji, wpływu zabudowy oraz związanej z nią infrastruktury np. ogrodzenia na wartości przyrodnicze i krajobrazowe sąsiedniego rezerwatu. Nie powiadomiono również właścicieli sąsiednich działek o planowanej zmianie sposobu zagospodarowania terenu.”*

Następnie Pan Przewodniczący komisji przedstawił stanowisko Urzędu Miejskiego w Woźnikach:

Informacja o lokalizacji Torfowiska pod Grojcem, a także występowaniu turzycy Davalla, oparta jest o Powszechną inwentaryzację przyrodniczą miasta i gminy Woźniki wykonaną w 1993 r. Zgodnie z tymi materiałami „W sąsiedztwie projektowanego rezerwatu przyrody „Góra Grojec”, znajduje się eutroficzne torfowisko z rzadkimi gatunkami turzyc: turzyca Davalla Carex davalliana, t. siwą Carex glauca, t. Hosta Carex hostiana (Hereźniak 1992 r.), potwierdzonych przez autora niniejszego opracowania w 1993 r.”; w materiałach posiadanych przez tut. urząd brak jest jednak oznaczenia na mapie miejsca występowania ówczesznie torfowiska lub stanowisk roślin chronionych.

Informacja ta jest powielana w innych opracowaniach związanych z ochroną przyrody:

1) w materiałach wyjściowych z 2000 r. do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Woźniki w części „Ocena stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego” jako obszar o walorach przyrodniczych wymagający ochrony wymieniono: *Eutroficzne torfowisko źródłiskowe o nazwie „Torfowisko pod Grojcem” o pow. ok. 10 arów w sąsiedztwie rezerwatu „Góra Grojec”. Na podłożu*

wapiennym przesiąkniętym wodami eutroficznymi o odczynie zasadowym rozwinął się rzadki w Polsce zespół *Caricetum davallianae* ze znacznym udziałem wapieniolubnej turzycy *Davalla*.;

2) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Woźniki z 2002 r. w części II - „Analiza i diagnozy” wśród obszarów o walorach przyrodniczych wymagających ochrony wymieniono: *Eutroficzne torfowisko źródliskowe o nazwie „Torfowisko pod Grojcem” o pow. ok. 10 arów w sąsiedztwie rezerwatu „Góra Grojec”*, w części tekstowej „Kierunki rozwoju” nie wskazano jednak na konieczność ochrony przedmiotowego terenu; w części tekstowej nie opisano lokalizacji tego torfowiska; na rysunku „Uwarunkowania rozwoju” w skali 1:25 000 wskazano po północnej stronie rezerwatu „Góra Grojec” symbolem w kształcie kółka o średnicy ok. 9 mm obszar wartościach wyróżniających się wartościami przyrodniczymi wymagający ochrony konserwatorskiej; na rysunku Studium „Kierunki rozwoju” w skali 1:25 000 wskazano symbolem w kształcie kółka o średnicy ok. 3 mm lokalizację torfowiska (w rejonie drogi oznaczonej jako działka nr ew. 645/47, a na granicy z rezerwatem); należy stwierdzić, że oznaczenia przyjęte na rysunku studium nie pozwalają na ustalenie lokalizacji torfowiska w terenie;

3) w Strategii Rozwoju Gminy Woźniki z 2004 r. powtórzono zapis o występowaniu torfowiska zawarty w materiałach wyjściowych do Studium uwarunkowań z 2000 r., przy czym w żaden sposób nie uściślono jego lokalizacji;

4) w Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Woźniki na lata 2004-2015 z 2004 r. kolejny raz powtórzono zapis o występowaniu torfowiska zawarty w materiałach wyjściowych do Studium uwarunkowań z 2000 r., przy czym lokalizacja torfowiska została określona „w odległości ok. 30 m na północ od Góry Grojec” a jego powierzchnia została określona na 10 arów; również dane zawarte w tym dokumencie nie pozwalają na ustalenie lokalizacji torfowiska w terenie;

5) w materiałach z 2003 r. związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w miejscowości Psary przy ul. Grójeckiej brak jest jakichkolwiek danych, które pozwoliłyby na stwierdzenie czy torfowisko to występowało w tym czasie, a jeżeli tak, to gdzie się ono znajdowało; zgodnie z opracowaną ekofizjografią i prognozą przyrodniczą w granicach działek nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55, k.m. Psary 4, położonych w Psarach przy ul. Grójeckiej nie zaznaczono lokalizacji żadnego torfowiska lub źródłiska.

Istotnie, co podnosi Pani Beata Opiełka - Chodziutko w piśmie z dnia 13 stycznia 2010 r. skierowanym do Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, do chwili obecnej torfowisko opisane przez Pana Hereźniaka w 1992 r. nie zostało objęte żadną formą ochrony prawnej. Teren torfowiska i występowania stanowiska roślin chronionych nie został włączony też do terenu rezerwatu Góra Grojec w 1996 r.; wokół rezerwatu Góra Grojec nie utworzono też otuliny, co pozwoliłoby na ochronę zidentyfikowanych w tamtym czasie cennych obiektów przyrodniczych.

Na podstawie dostępnych materiałów brak jest niestety możliwości stwierdzenia w granicach jakiej działki ewidencyjnej mogło znajdować się torfowisko opisane przez Pana Hereźniaka. Trudno obecnie, bez przeprowadzenia szczegółowych specjalistycznych badań w tym zakresie stwierdzić też, czy torfowisko to zostało do dnia dzisiejszego zachowane - biorąc pod uwagę jego powierzchnię i charakter

(bardzo małą trwałość tego rodzaju punktowych torfowisk, uzależnioną nie tylko od stopnia uwilgotnienia terenu, lecz również od sposobu użytkowania gruntów rolnych), i czy do dnia dzisiejszego w sąsiedztwie Góry Grojec zachowały się jakiekolwiek siedliska roślin prawnie chronionych.

Jak wynika z mapy glebowo-rolniczej na północ od rezerwatu Góra Grojec nie występują gleby torfowe lub torfowo-murszowe. Działki nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55, k.m. Psary 4, położone w Psarach przy ul. Grójeckiej są zlokalizowane w granicach dwu kompleksów rolniczych - ozn.: 2Bw gs:i oraz 2zBw i – są to kompleksy zaliczone do użytków zielonych średnich, na glebach brunatnych wyrugowanych (brunatnych kwaśnych), zbudowanych na glinach średnich na podłożu iłów (zachodnia część nieruchomości) oraz zbudowanych na iłach (wschodnia część nieruchomości).

Jak wynika z mapy ewidencji gruntów oraz z wypisu z ewidencji gruntów, działki nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55 k.m. Psary 4, położone w Psarach przy ul. Grójeckiej mają łącznie powierzchnię 1,8920 ha, są to na przeważającej części grunty rolne klasy IIIb (0,72 ha) i łąki IV klasy bonitacyjnej (0,8163 ha) a także fragment łąki V klasy bonitacyjnej (0,3305 ha).

Na podstawie tych dokumentów nie można jednak w żaden sposób wyodrębnić terenu, który mógłby stanowić omawiane Torfowisko pod Grojcem.

Na mapie zasadniczej w granicach nieruchomości składającej się z działek nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55 k.m. Psary 4 - mimo dużego stopnia dokładności tej mapy - nie oznaczono również w jakikolwiek sposób: zabagnienia, mokradła lub źródła - co mogłoby stanowić podstawę do twierdzenia, że na terenie tym występuje torfowisko lub teren źródłiskowy.

Zgodnie ze stanem istniejącym w roku 2009 teren ten był niezabudowany, niezadrzewiony, stanowiący łąkę, o niejednorodnym uwilgotnieniu podłoża - bardziej suchym terenie zbudowanym na glinach średnich i bardziej wilgotnym terenie zbudowanym na iłach. Teren ten posiada zróżnicowane ukształtowanie - wznosi się w kierunku wschodnim i południowym - tworząc w części wschodniej nieruchomości miejsce odprowadzenia wód opadowych, o stosunkowo dużym uwilgotnieniu. Teren ten nie wyróżniał się ze względu na występującą roślinność, jedynie w miejscu o największym uwilgotnieniu stwierdzono występowanie sitów. W sąsiedztwie rezerwatu Góra Grojec jest zlokalizowana napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Odnosząc się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Panią Beatę Opiełka-Chodziutko dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie obejmującym działki nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55, k.m. Psary 4 należy przekazać następujące wyjaśnienia:

W związku z faktem, że działki nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55, k.m. Psary 4 nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy została wydana na podstawie art.59 ust.1 oraz art. 61 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.). Decyzja ta dotyczy lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i została wydana na rzecz właściciela gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Woźniki.

Zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą do wydania decyzji odmownej może być tylko i wyłącznie nie spełnienie przez wnioskowaną inwestycję wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 pkt. 2-5 ustawy. W trakcie prowadzonego postępowania przeprowadzono szczegółową analizę w tym zakresie i stwierdzono, że:

- 1) teren ma dostęp do drogi publicznej (teren jest bezpośrednio zlokalizowany przy drodze gminnej, ul. Grójeckiej),
 - 2) istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla przeprowadzenia wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego (istnieje możliwość obsługi projektowanej zabudowy przez sieć wodociągową i elektroenergetyczną),
 - 3) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (wnioskowana zabudowa jest zaliczana zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do zabudowy zagrodowej, natomiast zgodnie z art. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz.U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn.zm./, zabudowa zagrodowa stanowi grunt rolny w rozumieniu tej ustawy, co powoduje, że nie jest konieczne wyłączenie gruntu rolnego z produkcji, niezależnie od klasy gruntu),
 - 4) zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (brak jest przepisu prawnego, który ograniczałby możliwość lokalizacji na tym terenie zabudowy zagrodowej).
- Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W obecnym stanie prawnym nie ma przepisów, które mogły stać się podstawą do wydania decyzji odmownej; również w piśmie Pani Beaty Opiełka - Chodziutko nie podano takiej podstawy.

W obecnym stanie prawnym:

- 1) rezerwat Góra Grojec utworzony Zarządzeniem MOŚZNiL z dnia 31 października 1996 r. (M.P. Nr 67 poz. 634) jest chroniony tylko w jego granicach; wokół rezerwatu nie utworzono żadnej strefy ochronnej, brak jest też prawnych ograniczeń dla lokalizacji w jego pobliżu nowej zabudowy,
 - 2) brak jest ochrony prawnej torfowiska źródłiskowego „Torfowisko pod Grojcem” - gdziekolwiek miało by być ono zlokalizowane; dokumenty, na które powołuje się Pani Beata Opiełka - Chodziutko w piśmie z dnia 13.01.2010 r. zawierają tylko bardzo ogólną informację o występowaniu torfowiska w tym rejonie, opartą na danych z roku 1992 i nie stanowią one prawa miejscowego (nie mogą stanowić podstawy do ograniczenia w wykonywaniu prawa własności),
 - 3) wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 2,2 m między nieruchomościami nie jest regulowane przez przepisy prawa administracyjnego i tym samym nie podlegają ani kompetencjom organów gminy ani organów administracji architektoniczno-budowlanej wydającej pozwolenia na budowę.
- Należy w tym miejscu kolejny raz podkreślić, że teren obejmujący działki nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55 k.m. Psary 4 nie jest objęty żadną formą ochrony, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn.zm.).

Zgodnie z art.6 ust. 1 pkt. 10 ustawy o ochronie przyrody ochroną prawną objęte są gatunki dziko występujących roślin wymienione w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 48 tej ustawy; obecnie spośród wymienionych przez Pana Hereźniaka turzyc ochroną prawną objęty jest gatunek turzycy *Davalla Carex davalliana*. Urząd Miejski nie dysponuje jednak żadnymi badaniami potwierdzającymi, że na terenie działek nr ew. 51, 52, 53, 54 i 55 k.m. Psary 4 występują siedliska turzycy *Davalla*.

Właściwym organem w sprawach dotyczących ochrony gatunkowej roślin są odpowiednio Generalny lub Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. Organy gminy w miarę swych możliwości i w dostosowaniu do posiadanych kompetencji podejmą w tym zakresie współpracę m.in. poprzez przekazanie odpowiednich informacji, zgodnie z prośbami zawartymi w piśmie nr RDOŚ-24PN/66301/53/I/10/mm z dnia 11 lutego 2010 r. - gdy tylko warunki atmosferyczne na to pozwolą.

Komisja uznała powyższe wyjaśnienie za wyczerpujące i dokładne, uznając skargę Pani Beaty Opiełka – Chodziutko w sprawie nieprawidłowości przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy przez Burmistrza Woźnik na działce bezpośrednio przylegającej od strony północnej do rezerwatu przyrody „Góra Grojec” za **bezzasadną**, co przegłosowano stosunkiem głosów 4 „za” i 1 głosem przeciwnym.

Zdaniem komisji, przy wydawaniu decyzji nie popełniono błędu a decyzja została wydana na podstawie obowiązujących przepisów.