

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie skargi Państwa Bożeny i Tadeusza Skupieniów

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, zm. Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 130, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, Nr 153, poz. 1271; z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, Nr 64, poz. 565, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz. 1228, Nr 167, poz. 1131, z 2011 r. Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186 poz. 1100); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę państwa Bożeny i Tadeusza Skupieniów na działanie Prezydenta Miasta Szczecin.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 18 października 2010 roku państwo Bożena i Tadeusz Skupieniowie zwrócili się do Przewodniczącego Rady Miasta Szczecin ze skargą na Prezydenta Miasta w sprawie pominięcia ustaleń przyjętych uchwałą XVII/439/08 Rady Miasta z dnia 14 stycznia 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów-Miodowa”.

Zdaniem Państwa Skupieniów, Prezydent Miasta Szczecin wbrew zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzją nr 163/09 z dnia 23 stycznia 2009 roku zezwolił spółce Vastbouw na:

- „1. budowę zamkniętego (nie ujętego w miejscowym planie), zagęszczonego osiedla (Miodowe II) zespołu domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach o powierzchni 243 m² do 473 m² [...];
2. budowę (nie ujętego w miejscowym planie) wysokiego na 7,5 m muru oporowego w odległości 0,6 m wzdłuż stu metrowej granicy z działką 28/8[...];
3. utworzenie (nie ujętego w miejscowym planie) zupełnie nowego i całkowicie odmiennego w odniesieniu do działki 28/9 terenu geodezyjnego co w połączeniu z budową muru oporowego powoduje:
 - 1) nieodwracalne w skutkach usytuowanie działki budowlanej 28/8 u podnóża działki 29/4, bowiem teren działki 29/4 został podniesiony poprzez usypanie jej gruntu do najwyższych rzędnych terenu [...];
 - 2) brutalne zamknięcie naturalnej przestrzeni widokowej działki 28/8;
 - 3) zacienienie działki 28/8, co uniemożliwi jej podział na działki budowlane i ich przyszłą zabudowę budynkami jednorodzinnymi;
 - 4) wymuszenie podporządkowania zagospodarowania działki 28/8 warunkom narzuconym przez inwestycje Vastbouw;
 - 5) drastyczny spadek wartości działki 28/8;

- 6) zagrożenie osuwiskiem części gruntu na działce 28/8, a tym samym bezpośrednie niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz całkowite wyłączenie ok. 1 000 m² powierzchni działki 28/8 z możliwości jakiegokolwiek zabudowy [...].”

W piśmie z dnia 8 listopada 2010 roku Pani Wiesława Rabińska, Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Szczecin, zawarła wyjaśnienie w sprawie zarzutów skargi, którym podaje co następuje:

1. teren inwestycyjny spółki Vastbouw objęty planem zagospodarowania przestrzennego „Osów-Miodowa” zawiera się w granicach terenu elementarnego o symbolu Z.O.2004.MN,U o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą;

2. definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawarta w art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane stanowi, że budynek jednorodzinny to budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Przepisy nie regulują lokalizacji lokali mieszkalnych w budynku. Zgodnie z przywołaną w skardze decyzją, projekt budowlany zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę dotyczy 15-tu budynków jednorodzinnych wolno stojących, a nie budynków w zabudowie bliźniaczej. Ponadto z projektu zagospodarowania terenu jednoznacznie wynika, że budynki mieszkalne zlokalizowane są w granicach jednej działki o numerze 29/4;

3. ustalenia szczegółowe planu dla terenu elementarnego Z.O.2004.MN,U określają maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej na poziomie 25%, minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach działki budowlanej 60%, a także maksymalną wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy 9,5 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne. Wysokość projektowanych budynków wynosi 8,1 m, a udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 62,5%;

4. teren elementarny Z.O.2004.MN,U objęty jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego. W par. 6 ust. 3 pkt 3 ustaleń ogólnych planu czytamy: „ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego określoną na rysunku planu, w granicach której występuje wartościowy krajobraz podlegający ochronie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu utrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochrona podstawie przepisów o ochronie zabytków”;

5. utworzona strefa K dotyczy zatem ochrony istniejącej kompozycji przestrzennej powstałej w wyniku działalności człowieka na tym obszarze, nie określa rodzaju ochrony naturalnej rzeźby terenu na obszarze objętym inwestycją;

6. projekt budowlany dotyczący budowy 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych zlokalizowanych na terenie działki 29/4 przy ul. Miodowej w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu, zatwierdzony decyzją Nr 163/09 z dnia 23 stycznia 2009 roku o pozwoleniu na budowę spełnia wszystkie w/w ustalenia, jest zatem zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projekt zagospodarowania działki nie narusza obowiązujących przepisów, w tym techniczno-budowlanych, posiada wymagane uzgodnienia i opinie

i został sporządzony przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, legitymującą się zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Zgodnie z par. 35 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych przepisami ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzją Nr 1081/10 z dnia 14 sierpnia 2010 roku Prezydent Miasta Szczecin zmienił decyzję Nr 163/09 z dnia 23 stycznia 2009 roku zatwierdzając zamienny projekt budowlany dotyczący projektowanych murów oporowych. Nowy projekt zakłada krótszy i niższy mur. Długość muru od strony działki nr 28/8 wynosi 85 m. Jego wysokość waha się od 1,5 m do maksymalnej wysokości 4,0 metra, a następnie ponownie maleje do wysokości 0,5 m. Maksymalną wysokość od strony działki 28/8 mur osiąga na odcinku o długości ok. 15 m, w miejscu naturalnego obniżenia terenu na działce 28/8. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie odnoszą się do budowli

będących murami oporowymi. Również warunki techniczne nie regulują odległości muru oporowego od granicy sąsiedniej nieruchomości i jego wysokości.

Decyzją z dnia 29 grudnia 2010 roku Wojewoda Zachodniopomorski odmówił stwierdzenia na wniosek Państwa Bożeny i Tadeusza Skupieniów nieważności decyzji nr 163/09 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 23 stycznia 2009 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej VASTBOUW POLSKA Sp. z o.o. pozwolenia na budowę 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu.

Państwo Bożena i Tadeusz Skupieniowie złożyli odwołanie od decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 29 grudnia 2010 roku do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który to decyzją z dnia 23 marca 2011 roku utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Państwo Bożena i Tadeusz Skupieniowie złożyli skargę na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23 marca 2011 roku do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który to orzeczeniem z dnia 16 listopada 2011 roku oddalił skargę .

W związku z powyższym, skargę Państwa Bożeny i Tadeusza Skupieniów należy uznać za nieuzasadnioną.

Zgodnie z przepisem art. 229 Kodeksu postępowania administracyjnego, w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Komisji ds.
Budownictwa i Mieszkalnictwa

Piotr Kęsik