

**UCHWAŁA NR XX/576/12**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 25 czerwca 2012 r.**

**w sprawie wezwania**

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) w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia podjęcia uchwały w sprawie nieprzestrzegania przez Prezydenta Miasta ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa” przyjętego uchwałą Nr XVII/439/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 stycznia 2008 r. w decyzji nr 1081/10 z dnia 4 sierpnia 2010 r.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

Pismem z dnia 23 kwietnia 2012 roku państwo ..... zwrócili się do Rady Miasta Szczecin z wezwaniem do podjęcia uchwały w przedmiocie nieprzestrzegania przez Prezydenta Miasta Szczecin ustaleń uchwały Rady Miasta Nr XVII/439/08 z dnia 14 stycznia 2008 r. w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa”.

Z wcześniejszej korespondencji Państwa ....., w tym skarg kierowanych do Rady Miasta wynika, że w ocenie Państwa ..... Prezydent Miasta Szczecin, wbrew zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzją nr 163/09 z 23 stycznia 2009 roku, zmienioną decyzją nr 1081/10 z dnia 23 stycznia 2010 r. 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 m<sup>2</sup> do 473 m<sup>2</sup> [...]

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:

- a) 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 [...];
- b) brutalne zamknięcie naturalnej przestrzeni widokowej działki 28/8;
- c) zacinienie działki 28/8, co uniemożliwi jej podział na działki budowlane i ich przyszłą zabudowę budynkami jednorodziennymi;
- d) wymuszenie podporządkowania zagospodarowania działki 28/8 warunkom narzuconym przez inwestycje Vastbouw;
- e) drastyczny spadek wartości działki 28/8;

f) zagrożenie osuwiskiem części gruntu na działce 28/8, a tym samym bezpośrednie niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz całkowite wyłączenie ok. 1 000 m<sup>2</sup> 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 mówi, 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. Ponad to 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 ochron na podstawie przepisów o ochronie zabytków”;

5. zatem utworzona strefa K dotyczy 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.

Ocena zgodności z prawem decyzji administracyjnych odbywa się poprzez kontrolę instancyjną w postępowaniu administracyjnym przez organ wyższego stopnia, a nadto przez sądy administracyjne – podstawa prawna: art. 15, art. 16 § 2, art. 167 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej.

W świetle powyższego Rada Miasta Szczecin nie może podjąć uchwały o treści wynikającej z wezwania Państwa ....., bowiem zgodnie z powołanymi wyżej przepisami kwestia oceny zgodności z prawem wydanych decyzji administracyjnych nie należy do kompetencji Rady.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Henryk Jerzyk**