

Uchwała Nr L/46/2014
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 25 kwietnia 2014 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Skierniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267) Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

- § 1. Uznaje się za bezzasadną skargę Państwa z dnia 24 marca 2014 roku polegającą na przewlekłości prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do uchwały.
- § 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Skierniewice do udzielenia skarżącemu odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1 poprzez doręczenie im uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady


Mariusz Dziuda

Uzasadnienie

Pismem z dnia 24 marca 2014 roku, skierowanym do Rady Miasta Skierniewice Państwo , zam. Skierniewice, ul. złożyli skargę, zawierającą zarzuty pod adresem Prezydenta Miasta Skierniewice dotyczące przewlekłości prowadzonego przez Prezydenta Miasta postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ew. przy ul. w Skierniewicach.

Rada Miasta po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Prezydenta Miasta Skierniewice w sprawie powyższej skargi oraz okolicznościami i istotą sprawy - uznała tę skargę za bezzasadną.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Rada Miasta ustaliła, iż postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek

. W postępowaniu tym zapadły orzeczenia zarówno Prezydenta Miasta Skierniewice, jak również Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi.

Z wyjaśnień udzielonych przez Prezydenta Miasta Skierniewice w przedmiotowej sprawie wynika, że Skarżący złożyli wniosek w dniu 30.04.2012 r. Dotyczył on budowy 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej na działce o numerze ew. przy ul. z możliwością wydzielenia 15 działek budowlanych. Po dokonaniu oceny stanu faktycznego na gruncie przygotowano analizę uwarunkowań lokalizacyjnych. W toku postępowania ustalono, że w dniu 16.07.2012r. wydano decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy i warunków podziału nieruchomości dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie piętnastu budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej na działce o numerze ew. położonej w obrębie przy ul. , z możliwością wydzielenia 15 działek budowlanych.

Decyzja została zaskarżona przez inwestora do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach. Decyzją z dnia 24.08.2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Skierniewicach utrzymało w mocy decyzję Prezydenta Miasta Skierniewice.

Z analizy dokumentów w przedmiotowej sprawie wynika, że Państwo zaskarżyli decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. W niniejszej sprawie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 09.01.2012r. uchylił decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego i poprzedzającą ją decyzję Prezydenta Miasta Skierniewice. W szczególności należy podnieść, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku wskazał na:

1. konieczność ponownego ustalenia granic obszaru analizowanego i objęcie analizą również działek położonych przy ul. ;
2. obowiązek sporządzenia analizy urbanistycznej w oparciu o aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową, opisującą faktyczny stan zagospodarowania terenu;
3. potrzebę rozważenia, czy zachodzi możliwość ustalenia parametrów wzorca w sposób inny niż wynika to z ustalonych wartości średnich;
4. wobec braku podstaw do badania w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy zgodności warunków podziału z przepisami odrębnymi, działania w tym zakresie należy ograniczyć do ustalenia dopuszczalnej (średniej, minimalnej ew. maksymalnej) wielkości działki;
5. konieczność usunięcia uchybień formalnych, polegających na określeniu kręgu osób uczestniczących w postępowaniu,

Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi zwrócił również uwagę na potrzebę umieszczania szczegółowych wyjaśnień dotyczących sposobu ustalania standardów zabudowy nie tylko w analizie urbanistycznej stanowiącej załącznik do decyzji, ale również w samej decyzji ustalającej warunki zabudowy.

Podkreślić należy, iż po podjęciu ponownego postępowania wykonano analizę uwarunkowań lokalizacyjnych i sporządzono projekt decyzji uwzględniając zalecenia zawarte w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, w tym:

- granice obszaru analizowanego w uchylonej decyzji wyznaczono „dookoła działki” jako okrąg o promieniu 280m (pow. 24,61 ha) obszar ten spełniał wymagania opisane w § 3. ust 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (Sąd nakazał jednak wyznaczyć granice terenu analizowanego szerzej i w taki sposób, by wyodrębniony obszar stanowił „wyraźnie wyodrębniony w przestrzeni obszar”, nakazał również włączenie w jego obszar konkretnych działek położonych przy ul. Pamiętnej).

W świetle powyższego Rada Miasta uważa, że obszar o pow. 25,76ha obejmujący teren położony pomiędzy ulicami _____ oraz terenami Lasów Państwowych (granica miasta) w nowej analizie ustalono zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na to, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi wskazał również na możliwość ustalenia w decyzji dopuszczalnej (średniej, minimalnej ew. maksymalnej) wielkości działki – mimo, że nie wynika to wprost z obowiązujących przepisów prawa. Rada Miasta ustaliła, że wypełniając to zalecenie najpierw w analizie uwarunkowań dokonano stosownych obliczeń, a następnie w projekcie decyzji umieszczono wyniki dot. tego parametru.

Konkludując należy przyjąć, że na podstawie sporządzonej analizy ustalono, że na terenie działki nr ew. _____ możliwa jest realizacji 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o parametrach zgodnych z opisanymi we wniosku Skarżących – wyłącznie w ramach ukształtowanego wzdłuż ulicy _____ pasma zabudowy o szerokości 60,0m.

W związku z powyższym wydano decyzję z dnia 02.08.2013r. odmawiającą ustalenia warunków zabudowy. Wskazano, że Państwo _____ wnieśli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach. Organ odwoławczy decyzją z dnia 27.09.2013r. uchylił decyzję Prezydenta Miasta Skierniewice i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W oparciu o analizę dokumentów Rada Miasta ustaliła, że w rozstrzygnięciu Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało na konieczność ustalenia obszaru analizowanego „wokół działki”, wykonanie wszystkich innych zaleceń zawartych w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 9 stycznia 2013r. w tym dot. ustalenia wskaźnika zabudowy, potrzebę ustalenia stron postępowania i umożliwienie im udziału w toczącym się postępowaniu.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, że po podjęciu postępowania ponownie wykonano analizę uwarunkowań lokalizacyjnych. Ponadto wskazano, iż ustalone granice obszaru analizowanego w uchylonej decyzji były zgodne z zaleceniem zawartym w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, wyznaczony obszar był zwarty i wyodrębniony przestrzennie ulicami Podleśną, Pamiętną i granicami administracyjnymi miasta obejmując wszystkie działki wskazane przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Zmiana granic obszaru analizowanego (wg wskazań Samorządowego Kolegium Odwoławczego) polegająca na objęciu terenu „wokół działki” wymagała włączenia

do niego części działek obsługiwanych z ul. ... i położonych na zachód od ul. ..., oraz terenów lasów państwowych położonych poza granicami miasta.

Rada Miasta wyraża pogląd, iż włączenie terenów, o których mowa nie tylko zwiększa w sposób nieuzasadniony wielkość terenu analizowanego (37,14 ha), powoduje również, że teren ten nie jest ani zwarty ani wyraźnie wyodrębniony w przestrzeni a ustalone parametry są mniej korzystne dla Wnioskodawców.

Ponadto ustalono, że w uchylonej decyzji wykonano wszystkie zalecenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w zakresie ustalanych standardów zabudowy, tj. opisano szczegółowo wszystkie wskaźniki, określono, które z nich i w jakim zakresie mogą być ustalone w sposób elastyczny. Biorąc pod uwagę fakt, iż wcześniej wyliczenia wskaźników opartych na danych dot. powierzchni działek i zabudowy były kwestionowane, tym razem wyliczenia oparto o dane (wypisy) z ewidencji gruntów i budynków. W oparciu o dokumenty w powyższej sprawie należy stwierdzić, że analiza stanowiąca załącznik do decyzji zawiera szczegółowe informacje dotyczące ustalonych wartości ze wskazaniem, które z nich i w jakim zakresie mogą być bez naruszenia zastanego porządku ustalone w sposób odmienny niż wynika to ze średnich. W świetle powyższego czyniąc zadość żądaniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego wykonano analizę także dla terenów „wokół działki” położonych na zachód od ul. ... i obsługiwanych z ul. ... oraz terenów leśnych. Wykazano, że uwzględnienie tych terenów w analizie nie wpływa na ustalenie funkcji i zasad zagospodarowania działki objętej wnioskiem a obliczone parametry są dla Wnioskodawców mniej korzystne niż ustalone wcześniej dla wyodrębnionego terenu.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że wykonano ponownie rozszerzoną analizę urbanistyczną, a w projekcie decyzji zwrócono również szczególną uwagę, na istniejące w tym terenie, funkcjonujące obiekty i elementy zagospodarowania, których istnienie może wywoływać konflikty przestrzenne z projektowaną budową 15 domów jednorodzinnych. Z przedłożonych wyjaśnień wynika, iż do takich funkcji należą:

- schronisko dla psów, położone w odległości ok. 100m od działki objętej wnioskiem (minimalna odległość schroniska od terenów zabudowy – 150m);
- zakłady usługowe i baza sprzętu budowlanego zlokalizowane przy ul. Pamiętnej, położone są w odległości ok. 100m od działki objętej wnioskiem (firma funkcjonująca na działce nr 40 przy ul. Pamiętnej jest aktualnie w rozbudowie);
- istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie gospodarstwo ogrodnicze (wykonywane są zabiegi agrotechniczne z użyciem środków chemicznych).

Rada Miasta Skierniewice stoi na stanowisku, że długotrwałość procedury jest wynikiem nieprecyzyjnych przepisów dotyczących ustalenia warunków zabudowy, a także rozbieżnej interpretacji tych przepisów, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

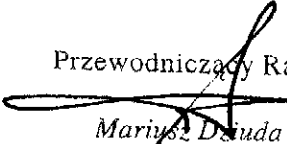
W ocenie Rady Miasta innym problemem, który nie może być rozstrzygany w decyzji o warunkach zabudowy, ale mający znaczenie dla uwolnienia terenów na cele budowlane, jest problem zakłócenia stosunków wodnych. Problem ten zgłaszali sami Wnioskodawcy, twierdząc że nie są w stanie utrzymać sadu bo na terenie działki „stoi woda”.

W dalszym toku postępowania Rada Miasta dokonała ustaleń, że decyzją z dnia 15.01.2014r. ponownie odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej zabudowy.

Ww. decyzja została uchylona w dniu 04.03.2014r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze na skutek odwołania Skarżących.

Ponadto należy nadmienić, że w powyższej sprawie obecnie trwa ponowne postępowanie administracyjne.

Reasumując powyższe ustalenia Rada Miasta uznała, że zarzuty kierowane przez skarżących pod adresem Prezydenta Miasta Skierniewice, dotyczące przewlekłości prowadzonego przez Prezydenta Miasta postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ew. przy ul. w Skierniewicach, nie znajdują odzwierciedlenia w stanie faktycznym sprawy i należy uznać je za bezzasadne.

Przewodniczący Rau,

Mariusz Duda

Pouczenie:

Zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267): „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”.