

**UCHWAŁA NR XLV.434.2014  
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 26 sierpnia 2014 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi, na działalność Urzędu Miasta Elku oraz Prezydenta Miasta Elku,  
dotyczącej niewłaściwego wydania dokumentów dotyczących zabudowy nieruchomości położonych  
w obrębie 1 – Elk 1 miasta Elku przy ul. J. Słowackiego - działki o numerach geodezyjnych 465/1, 468/34,  
470/1.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), po rozpatrzeniu skargi Pana Jadwigi Marchel, Rada Miasta Elku uchwała co następuje:

§ 1. Uznać za nieuzasadnioną skargę Pani Jadwigi Marchel w sprawie niewłaściwego wydania dokumentów dotyczących zabudowy nieruchomości zlokalizowanych w obrębie 1 – Elk 1 miasta Elku, ul. J. Słowackiego - działki o numerach geodezyjnych 465/1, 468/34, 470/1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miasta Elku

**Stefan Węglowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV.434.2014

Rady Miasta Elku

z dnia 26 sierpnia 2014 r.

### Uzasadnienie

W dniu 8 lipca 2014 r. wpłynęła, do Biura Rady Miasta Elku, skarga mieszkańców bloku zlokalizowanego przy ul. J. Słowackiego 21 reprezentowanych przez Panią Jadwigę Marchel, w sprawie nieprawidłowego wydania dokumentów dotyczących zabudowy sąsiedniej nieruchomości zlokalizowanej w Elku przy ul. J. Słowackiego. Skarżąca wnosi o uchylenie decyzji Prezydenta Miasta Elku nr 51/2011 z dnia 21.11.2011 ustalającej warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem, dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku handlowo – usługowego o część mieszkalno-handlowo-usługową z garażami wewnątrz budynku oraz parkingiem wraz z niezbędną infrastrukturą (lokalizacja inwestycji – obręb 1 - Elk 1 dz. nr 465/1, 468/34, 470/1, ul. J. Słowackiego), na podstawie której wydano pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego „Villa Balladyna”.

Pracownicy Referatu Planowania Przestrzennego zweryfikowali zasoby archiwum urzędowego, w wyniku czego stwierdzono, że na terenie objętym przedmiotową skargą inwestor w postaci firmy ASKO, od 2006 roku prowadził intensywne badanie możliwości inwestycyjnych (możliwość realizacji magazynu wysokiego składowania i realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami).

Z uwagi na to, że decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o możliwości realizacji inwestycji w niej określonej, jest natomiast niezbędna do ubiegania się o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, możliwe było wydanie kilku decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotowym terenie, co pozwala na sprawdzenie różnych wariantów zainwestowania terenu w odniesieniu do działek sąsiednich. Wydanie pozwolenia na budowę jest możliwe pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami prawa oraz gdy wykaże się prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 4 Prawo budowlane).

Ponadto, należy zauważyć, że Prezydent Miasta Elku orzekając w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje Starosty Elckiego, do którego należy wszechstronna ocena, czy projektowany obiekt odpowiada warunkom wynikającym z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych, w tym określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Odnosząc się do zastrzeżeń wniesionych przez Panią Marchel reprezentującą mieszkańców bloku przy ul. J. Słowackiego 21 odnośnie prawidłowości wydawania decyzji, informuję, iż w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61, ust. 1 ustawy:

- działki sąsiadujące z terenem inwestowania, dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań zabudowy określonej we wniosku,
- teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające, dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego,
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- inwestycja określona w decyzji nie narusza przepisów prawa przy zachowaniu warunków określonych w załącznikach nr 1 i 2 do decyzji.

Ustalenia zawarte w/w decyzjach Prezydenta Miasta Elku, w tym decyzji nr 51/2011 z dnia 21 listopada 2011 roku wydanej na wniosek Pana Jacka Suchockiego działającego w imieniu i na rzecz ASKO Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku handlowego o część mieszkalno-handlowo-usługową z garażami wewnątrz budynku oraz parkingami naziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach przy ul. J. Słowackiego, na podstawie

której zostało wydane pozwolenie na budowę „Balladyny”, spełniają wszystkie w/w warunki, w związku z czym nie było podstaw do wydania decyzji odmownej.

Na etapie prowadzonego postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji dotyczącej inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego „Villa Balladyna” na przedmiotowym terenie, do tut. Urzędu nie wpłynęła żadna skarga i sprzeciw od mieszkańców budynku Słowackiego 21.

Ponadto informuję, że w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie jeżeli zaistnieją przesłanki wymienione w Kodeksie postępowania administracyjnego. Jedynie wystąpienie zdarzeń o których mowa w art. 145 § 1 daje możliwość wznowienia postępowania.

W świetle powyższego przedmiotowa skarga jest nieuzasadniona.

Przewodniczący Rady  
Miasta Elku

**Stefan Węglowski**