

Radom, dn. 23.09.2015 r.

PROTOKÓŁ

Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Radomiu

z badania wniosku grupy radnych złożonego na sesji Rady Miejskiej w Radomiu w dniu 30 marca 2015 roku w sprawie wydania przez Prezydenta Miasta Radomia pozwoleń na budowę, na terenie wyodrębnionym z projektu uchwały, dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina rzeki Mlecznej–Aleksandrowicza – etap I

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Radomiu, wypełniając wniosek grupy radnych złożony na sesji Rady Miejskiej w Radomiu w dniu 30 marca 2015 roku rozpoznała wydanie przez Prezydenta Miasta Radomia pozwoleń na budowę, na terenie wyodrębnionym z projektu uchwały, dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina rzeki Mlecznej–Aleksandrowicza – etap I.

Teren wyodrębniony z projektu uchwały, dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina rzeki Mlecznej–Aleksandrowicza – etap I nie był objęty ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Radomia”, które nie stanowi prawa miejscowego, znajduje się na obszarze OCHK – obszary wskazane do ochrony przez ustanowienie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach głównych korytarzy ekologicznych w obrębie Miejskiego Systemu Przyrodniczego, w tym w strefie TO – obszary terenów otwartych biologicznie czynnych MSP z zakazem zabudowy.

W wyniku kwerendy dokumentów dotyczących pozwoleń na budowę z terenu ulicy Aleksandrowicza ustalono, że na obszarze wyłączonym z opracowania planu zagospodarowania przestrzennego wydano dwa pozwolenia na budowę:

1. Decyzja nr 631/2014 z 20 sierpnia 2014 roku na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wydana na wniosek pana Karola Rzeszowskiego
2. Decyzja nr 726/2014 z dnia 26 września 2014 roku na budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wydana na wniosek pana Stanisława Urbańczyka.

Decyzja nr 631/2014 z 20 sierpnia 2014 roku

Wydanie decyzji nr 631/2014 poprzedziła procedura ustalenia warunków zabudowy na wniosek pana Karola Rzeszowskiego z dnia 17.08.2010 r. Wniosek negatywnie zaopiniowała Miejska Pracownia Urbanistyczna.

Dla wnioskowanego terenu została sporządzona analiza urbanistyczna w sprawie możliwości budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, która ustaliła, że nie jest możliwe wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizę sporządziła mgr inż. Arch. Bożena Łyjak.

Decyzją z dnia 28.04.2011 r. nr 190/2011 odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zadania inwestycyjnego, od której wnioskodawca odwołał się. SKO decyzją z dnia 13.06.2011 r. uchyliło zaskarżoną decyzję i sprawę przekazało do ponownego rozpatrzenia. Decyzją z dnia 20.08.2012 r. nr 413/2012 po raz drugi odmówiono ustalenia warunków zabudowy. Wnioskodawca ponownie odwołał się od tej decyzji. SKO decyzją z dnia 12.10.2012 r. ponownie uchyliło zaskarżoną decyzję i sprawę przekazało do ponownego rozpatrzenia. Decyzją z dnia 25.02.2013 roku nr 97/2013 po raz trzeci organ odmówił ustalenia warunków zabudowy i ta decyzja została przez wnioskodawcę zaskarżona. Organ odwoławczy, jakim jest SKO, decyzją z dnia 29.04.2013 r. uchylił zaskarżoną decyzję i sprawę przekazał do ponownego rozpatrzenia. Decyzją nr 307/2013 z dnia 21.08.2013 r. ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanego terenu. Decyzję poprzedziła ponowna analiza urbanistyczna uzupełniona o część przyrodniczą, na podstawie opracowania wykonanego w grudniu 2012 roku przez „F.H.U. BIODATA Michał Kocik” pod nazwą „Inwentaryzacja i waloryzacja przyrodnicza doliny rzeki Mlecznej. Poszerzona analiza pozwoliła ustalić, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wniosek o pozwolenie na budowę pan Karol Rzeszowski złożył w Urzędzie Miejskim w dniu 25.07.2014 r., a w dniu 20.08.2014 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Decyzję, z upoważnienia Prezydenta Miasta, podpisała Dyrektor Wydziału Architektury Grażyna Chmielewska – Jakubiak. Decyzja uprawomocniła się i stała się ostateczną 24 września 2014 roku.

Decyzja nr 726/14 z dnia 26 września 2014 r.

Wydanie decyzji nr 726/2014 poprzedziła procedura ustalenia warunków zabudowy na wniosek pana Stanisława Urbańczyka z dnia 17.09.2013 r.

Pierwotnie pan Stanisław Urbańczyk w dniu 18.08.2011 r. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pod budowę 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

Wniosek negatywnie zaopiniowała Miejska Pracownia Urbanistyczna, natomiast pozytywnie ustosunkowały się Polskie Sieci Energetyczne, zapewniając dostawy energii elektrycznej i Wodociągi Miejskie.

Decyzją z dnia 12.04.2012 r. nr 171/2012 odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zadania inwestycyjnego, od której wnioskodawca odwołał się. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 27.06.2012 r. uchyliło zaskarżoną decyzję i sprawę przekazało do ponownego rozpatrzenia. Decyzją z dnia 30.10.2012 r. nr 550/2012 po raz drugi odmówiono ustalenia warunków zabudowy. Wnioskodawca ponownie odwołał się od tej decyzji. SKO decyzją z dnia 12.12.2012 r. ponownie uchyliło zaskarżoną decyzję i sprawę

przekazało do ponownego rozpatrzenia. Organ po raz trzeci odmówił wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Odmowa poprzedzona była analizą urbanistyczną sporządzoną przez mgr inż. arch. Annę Kondej.

Pan Stanisław Urbańczyk złożył ponowny wniosek, tym razem na budowę 8 budynków jednorodzinnych wolnostojących. Dla wnioskowanego terenu została sporządzona analiza urbanistyczna w sprawie możliwości budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Analiza wprowadziła ograniczenia gęstości zabudowy do 18,9% powierzchni zabudowy i określiła minimalną powierzchnię działki na 1800 m². Analizę sporządziła mgr inż. arch. Bożena Kaczmarek - Łyjak. Ponadto, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu objętego wnioskiem z terenem pełniącym min. funkcję tzw. przewietrzania miasta, ustalono wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej na 70% powierzchni każdej nowopowstałej działki. Decyzją nr 307/2013 z dnia 21.08.2013 r. ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanego terenu z uwagami jak w Analizie urbanistycznej.

Wniosek o pozwolenie na budowę pan Stanisław Urbańczyk złożył w Urzędzie Miejskim w dniu 3.09.2014 r., a w dniu 26.09.2014 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Decyzję, z upoważnienia Prezydenta Miasta, podpisała Dyrektor Wydziału Architektury Grażyna Chmielewska – Jakubiak. Decyzja uprawomocniła się i stała się ostateczną 11 października 2014 roku.

Wnioski Komisji Rewizyjnej:

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Radomiu stwierdza, że wydane pozwolenia na budowę domków jednorodzinnych są sprzeczne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Radomia”. Jednak, w związku z faktem, że Studium nie stanowi prawa miejscowego, nie stwierdzono naruszenia prawa ani miejscowego, ani powszechnego, przy wydaniu decyzji pozwolenia na budowę na terenie wyodrębnionym z projektu uchwały, dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina rzeki Mlecznej–Aleksandrowicza – etap I.

Jedyną sprawą, która wzbudziła zdziwienie członków Komisji to błyskawiczny, jak na zwyczajowe procedowania innych spraw w Wydziale Architektury, czas wydania pozwolenia na budowę, który w przypadku decyzji nr 631/2014 wyniósł 26 dni, natomiast w przypadku decyzji nr 726/2014 – 23 dni, ale krótszy, niż dotychczasowo stosowany termin rozpatrzenia wniosku, nie może być przez Komisję traktowany nagannie.

Marek Szary

Chłopicki Dariusz

Lasota Magdalena.....

Pastuszka-Chrobotowicz Katarzyna.....

Sońta Przemysław

Staszewski Kazimierz.....

Woźniak Kazimierz.....