



Rada Dzielnicy Wyspa Sobieszewska

80-680 Gdańsk – Wyspa Sobieszewska, ul. Turystyczna 3

Mail:wypasobieszewska@radadzielnicy.gdańsk.pl

Oświadczenie nr IV/ 1 /2025

Rady Dzielnicy Wyspa Sobieszewska

z dnia 14 stycznia 2025 r.

w sprawie problemów wynikających z realizacji budownictwa mieszkaniowego na Wyspie Sobieszewskiej.

Na podstawie § 15 ust.5 i 6 Statutu Dzielnicy Wyspa Sobieszewska stanowiącego załącznik nr 1 do Uchwały nr LII/1184/2014 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia Statutu Dzielnicy Wyspa Sobieszewska (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 30.05.2014 roku, poz. 2017 z późn. zm.)

Oświadcza się, co następuje:

§ 1.

Rada Dzielnicy Wyspa Sobieszewska zapoznana się dokumentami obrazującymi przebieg procesu decyzyjnego związanego z inwestycją budowlaną pt „Budowa budynku usługowego – domu wycieczkowego, ul. Astrowa, działka nr 3/16 obręb Sobieszewo”. W pliku udostępnionych Radzie dokumentów stwierdzono również pismo mieszkańców ul. Astrowej z dnia 20 lipca 2024 roku w tej sprawie adresowane do Prezydenta Miasta Gdańska. Mieszkańcy w piśmie tym zwracają uwagę na występowanie, ich zdaniem, nieprawidłowości i przypadki naruszenia prawa przez organy wydające pozwolenia na w/w budowę. Bulwersujący przy tym jest fakt, że mieszkańcy na swoje pismo dotychczas nie otrzymali odpowiedzi.

Dokonana przez Radę Dzielnicy analiza wymienionego wyżej materiału wskazuje, co można przyjąć z dużym stopniem prawdopodobieństwa, że postępowanie organów publicznych w przypadku wyżej wymienionej, jak i innych, inwestycji realizowanych na Wyspie Sobieszewskiej odbiega od obowiązujących procedur i oczekiwań społecznych. W czym Rada, jak i mieszkańcy Dzielnicy Wyspa Sobieszewska, co wynika z otrzymywanych przez Radę sygnałów i z udostępnionego w/w materiału, upatrują nieprawidłowości, a mianowicie:

1. Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o pozwolenie na budowę

a. Brak informowania podmiotów zainteresowanych realizacją inwestycji o fakcie prowadzenia postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę – prowadzenie postępowania taki sposób, aby nawet właściciele bezpośrednio sąsiadujących nieruchomości nie mieli wiedzy o fakcie prowadzenia postępowania, a w konsekwencji uniemożliwiając im skuteczną ochronę ich praw.

b. Faktyczne pozostawianie inwestorowi decyzji o obszarze oddziaływania obiektu, a w konsekwencji o stronach postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę, co w konsekwencji może prowadzić do istotnego naruszenia praw podmiotów mogących być stronami postępowania i podmiotom, które przy prawidłowym prowadzeniu postępowania z urzędu traktowane byłyby jako strony postępowania;

c. Utrudnianie osobom trzecim uzyskanie przymiotu strony postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę poprzez: 1) pomijanie ich jako strony; 2) w wyniku ich pominięcia, przeliczanie całego ciężaru dowodu na potencjalne (i de facto rzeczywiste) strony postępowania; - w praktyce oznacza to obowiązek pozyskiwania przez osoby fizyczne opinii architektów lub biegłych sądowych wskazujących na nieprawidłowe wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu przez inwestora;

d. Utrudnianie dostępu do akt postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę podmiotom, które ubiegają się o status strony postępowania – udostępnianie dokumentacji jedynie w zakresie dopuszczenia jako strony postępowania z całkowitym pominięciem dokumentacji dotyczącej pozwolenia na budowę, co w konsekwencji i w praktyce uniemożliwia podniesienia merytorycznych zarzutów odnośnie do prawidłowości postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę;

e. Wydawanie pozwolenia na budowę, których zakres pozostaje w bardzo wątpliwej zgodności z postanowieniami MPZP – mając powyższe na uwadze, jasne staje się dlaczego organy czynią przeszkody wskazane powyżej – można zaryzykować tezę, że przeprowadzenie postępowań w sposób, zgodnie z którym jedyną stroną postępowania jest inwestor, służy ukrywaniu naruszeń przepisów procesowych i materialnych przez organ na korzyść i w interesie inwestora, w sposób prowadzący do wystąpienia nieodwracalnych skutków – zakończenie procesu budowlanego – ze szkodą nie tylko dla faktycznych stron postępowania, ale także w sposób prowadzący do wypaczenia zabudowy Wyspy Sobieszewskiej, która z precedensu stanie się regułą – w konsekwencji utarta przez Wyspę Sobieszewską wszystkich walorów, do których ochrony zobowiązane są organy publiczne;

f. Dopuszczanie do zabudowy zagrażającej walorom Wyspy Sobieszewskiej;

g. Brak właściwej weryfikacji dokumentacji projektowej przez organ i wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę pomimo występowania wątpliwości co do zgodności projektu z wymogami prawnymi – co automatycznie powinno oznaczać brak możliwości wydania decyzji;

h. Nierówność traktowania stron postępowania;

i. Działanie organu z naruszeniem zasad postępowania administracyjnego, w tym poprzez brak informowania o zebranych w sprawie materiałach i z naruszeniem obowiązku budowania przez organ zaufania do władzy publicznej;

j. Nieprawidłowości organu w zakresie rozpatrywania wniosku o wznowienie postępowania – organ nie jest uprawniony do klasyfikowania zawinienia naruszenia wpływającego na organ właściwy do rozpoznania wniosku – w konsekwencji brak obiektywizmu organu i uzasadniona obawa działania organu w interesie inwestora a nie w interesie publicznym;

2. Realizacja inwestycji

a. Przeciąganie w czasie wydania decyzji o wstrzymaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, co w konsekwencji może wiązać się powstaniem nieodwracalnych skutków w zakresie zabudowy, a w przypadku uzyskania korzystnych dla stron postępowania decyzji i wyroków sądów administracyjnych, prowadzenie do działań niekorzystnych finansowo dla samorządu terytorialnego, w tym poprzez potencjalną odpowiedzialność odszkodowawczą organów samorządu terytorialnego względem inwestora;

b. Przeciąganie postępowania, celem umożliwienia inwestorowi realizacji inwestycji i zmuszanie stron postępowania do dochodzenia swoich praw w drugiej instancji lub w ramach postępowania sądowo administracyjnego;

c. Działanie organu z naruszeniem zasad postępowania administracyjnego, w tym poprzez brak informowania o zebranych w sprawie materiałach i z naruszeniem obowiązku budowania przez organ zaufania do władzy publicznej;

Ochrona Wyspy Sobieszewskiej

a. Wydanie precedensowej decyzji o zabudowie Wyspy Sobieszewskiej z naruszeniem mppz może stanowić podstawę do rozpoczęcia procesu wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę prowadzących do całkowitego wypaczenia jej walorów i doprowadzenia do rzeczywistej zmiany sposobu jej zagospodarowania;

b. Nierówność standardów ochrony wyspy odnośnie do osób fizycznych i przedsiębiorców – uprzywilejowanie przedsiębiorców bez uzasadnienia prawnego i bez podstawy prawnej;

c. Podejmowanie przez organ decyzji w sposób wątpliwy z perspektywy zasady legalizmu – działanie na podstawie jasne i klarownej podstawy prawnej.

Rada Dzielnicy stanowczo sprzeciwia się tego typu poczynaniom. Podłożem naszych obaw i zaniepokojenia jest fakt powstałych już na Wyspie Sobieszewskiej obiektów, których przeznaczenie budzi wątpliwości co do ich legalności w świetle obowiązującego prawa miejscowego, w tym miejscowych planów zagospodarowania i przepisów określających status Wyspy Sobieszewskiej jako obszaru chronionego krajobrazu i Wyspy ekologicznej oraz wynikających z tego obowiązków, również w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

Rolą Rady Dzielnicy Wyspa Sobieszewska, jak i władarzy miasta Gdańska, jest stanie na straży obowiązującego prawa ogólnego i miejscowego, jak również dbałość o

interes i dobrostan mieszkańców. Do zadań Rady Dzielnicy, realizowanych przez wybrane w demokratycznych wyborach jej organy, zgodnie z obowiązującym Statutem Dzielnicy Wyspa Sobieszewska należy reprezentowanie we współpracy z radnymi Rady Miasta Gdańska i Prezydenta Miasta Gdańska, interesów mieszkańców oraz zapewnienie im udziału w sprawach związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Dzielnicy. Rada Dzielnicy Wyspa Sobieszewska jest jak najbardziej za rozwojem Dzielnicy ale nie kosztem jej mieszkańców i jej walorów przyrodniczych.

Podsumowując, Rada Dzielnicy Wyspa Sobieszewska zwraca się do Prezydent Miasta Gdańska z wnioskiem o:

1. zwrócenie podległym służbom uwagi na podniesione w niniejszym Oświadczeniu problemy i zobowiązanie do dogłębniejszej analizy wystąpień inwestorów o zabudowę Wyspy Sobieszewskiej
2. wyjaśnienie opisanej wyżej sprawy
3. zobowiązanie organów Urzędu Miejskiego (Wydziały: Geodezji, Urbanistyki i Architektury, Ekologii, Środowiska) do ściślejszej współpracy przy kolejnych inwestycjach na Wyspie Sobieszewskiej.

§ 2.

Wykonanie Oświadczenia powierza się Zarządowi Dzielnicy Wyspa Sobieszewska.

§ 3.

Oświadczenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Dzielnicy Wyspa Sobieszewska

Jerzy Petryczko