

**UCHWAŁA NR XLVII/378/2014
RADY MIASTA JASTARNIA
z dnia 31 marca 2014 rok**

w sprawie nieuwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wniesionego przez Wspólnotę Mieszkaniową „Willa na Wydmach”

Na podstawie art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. z 2013 r. Dz. U. poz. 594 z późniejszymi zmianami.) i art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. z 2013 r. Dz. U. poz. 267 z późniejszymi zmianami).

**RADA MIASTA JASTARNI
uchwała, co następuje:**

§ 1

Nie uwzględnia się wniesionego przez Wspólnotę Mieszkaniową „Willa na Wydmach” reprezentowaną przez adw. Adama Mroza pismem z dnia 03 lutego 2014 r. (które wpłynęło do Rady Miasta Jastarni dnia 07.03.2014 r.) wezwania do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylenie zapisów Uchwały Rady Miasta Jastarnia Nr XXXVII/276/2013 z dnia 24 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia w zakresie dotyczącym działki nr 82 oznaczonej jako 011.MU i wyznaczenie dla tej nieruchomości parametrów zabudowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 2

Upoważnia się Przewodniczego Rady Miasta Jastarni do poinformowania wnioskodawcy o stanowisku Rady Miasta i przekazania kopii przedmiotowej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Jastarni
Wojciech Kotłowski

RADCA PRAWNY
Joanna Małachuk

UZASADNIENIE

Dnia 24 czerwca 2013 r. Rada Miasta Jastarni podjęła uchwałę Nr XXXVII/276/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia. Pismem z dnia 03 lutego 2014 r. (data wpływu do tut. Urzędu 07 marca 2014 r.) wniesionym przez pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej „Willa na Wydmach” Rada Miasta została wezwana do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylenie zapisów Uchwały Rady Miasta Jastarnia Nr XXXVII/276/2013 z dnia 24 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia w zakresie dotyczącym działki nr 82 oznaczonej jako 011.MU i wyznaczenie dla tej nieruchomości parametrów zabudowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami kształtowania ładów przestrzennych na obszarze objętym planem miejscowym. Zgodnie z przepisami art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Rada Miasta Jastarnia w terminie przewidzianym w art. 35 § 3 k.p.a. winna ustosunkować się do zarzutów podniesionych w wezwaniu, badając czy nastąpiło naruszenie interesu prawnego przedmiotową uchwałą.

W przedmiotowym wezwaniu został przedstawiony oraz uzasadniony szereg zarzutów. Między innymi podniesiono, iż uwagi wniesione przez AD Inwestycje sp. z o.o. oraz Centrum Sopot Sp. z o.o. zostały uwzględnione i do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jurata w Jastarni wprowadzono zmiany zgodnie z żądaniem wnioskodawców tj. z wydaną dla działki nr 82 decyzją o warunkach zabudowy. Wzywający wywiódł, iż stanowi to rażące naruszenie prawa, albowiem warunki dla zabudowy tego terenu wydane przez Burmistrza Miasta Jastarni w dniu 13.10.2011 r. nr 28/2011 oraz warunki zabudowy dla tego terenu wydane przez Burmistrza Miasta Jastarni w dniu 11.06.2012 r. nr UAN.6730.47.2011.AK, które stanowiły podstawę do uwzględnienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały uchylone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku odpowiednio decyzją z dnia 26.07.2013 r. w sprawie o sygn. akt 5024/11 oraz decyzją z dnia 23.05.2013 r. w sprawie o sygn. akt 3373/12.

Ponadto, podniesiono następujące zarzuty:

1. Teren 011.MU, na którym usytuowana jest działka nr 82 to jedyny teren na obszarze objętym planem, na którym znajduje się zabytek nieruchomości zarazem jest terenem na którym bez przeprowadzenia jakichkolwiek ustaleń z konserwatorem zabytków dozwolono realizację jednej z największych powierzchniowo inwestycji w Juracie.
2. Obecne zapisy miejscowego planu przyjęte dla terenu oznaczonego numerem 011.MU powodują, że przewidywalna i dopuszczalna wysokość zabudowy to 12,6 m, podczas gdy wysokość zabudowy położonej w najbliższym sąsiedztwie tego terenu wynosi 7,5 do 10,5 m. Wskazano, iż traktowana jest ona w sposób szczególny z uwagi na wyłączenie jej obszaru z zakazu nowej zabudowy mieszkaniowej.
3. Przyjęte rozwiązania odnośnie wycięcia znacznej ilości drzewostanu są sprzeczne z wyrażoną w § 6 ust. 6 uchwały nakazem maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu.
4. Został naruszony tryb zmiany miejscowego planu poprzez podjęcie dnia 09.07.2013 r. uchwały nr XXXVIII/284/2013 w sprawie sprostowania oczywistej omyłki redakcyjnej w uchwale nr XXXVII/276/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia.
5. Uchwała jest sprzeczna z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Tryb uchwalania planu miejscowego pozbawił ponad 50 podmiotów będących stronami postępowań przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym możliwości obrony ich praw w toku postępowania, w szczególności poprzez składanie uwag do projektu przedmiotowego planu. Osoby te zostały pozbawione możliwości obrony swoich praw, albowiem mając świadomość, że warunki zabudowy zostały uchylone mogły pozostawać w przeświadczeniu, iż wadliwe postanowienia warunków zabudowy zostaną usunięte z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawca wskazał, że nieprawidłowe ustalenie parametrów zabudowy przedmiotowej działki może mieć wymierny wpływ na prawa wnioskodawcy oraz członków wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na możliwość realnego wpływu dopuszczalnego na tym terenie zabudowy na warunki hydrologiczne w zakresie wód gruntowych tego terenu, które nie są stabilne. Podniesione zostało również naruszenie przepisów § 13 ust. 2 oraz § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie w zakresie zachowania im odpowiedniego naturalnego oświetlenia, gdyż dopuszczanie na terenie 011.MU tak intensywnej zabudowy o określonej wysokości w realny sposób wpłynie na warunki użytkowania sąsiedniej nieruchomości zajmowanej przez obiekt będący własnością członków wnioskującej wspólnoty mieszkaniowej.

Wezwanie jest niezasadne. W toku plac planistycznych nie doszło do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, trybu jego sporządzania, jak również właściwości organów w tym zakresie.

Fakt, że wydano decyzje o warunkach zabudowy, które zostały następnie uchylone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze **nie ma żadnego znaczenia w niniejszej sprawie, albowiem w dacie wydawanych decyzji nie obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego**. Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zatem ww. przepis ustawy jednoznacznie stanowi, że decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasady zagospodarowania mogą być określane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w razie jego braku w drodze decyzji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 sierpnia 2011 r. II OSK 1004/11). Zatem określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy nastąpić mogło jedynie w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym miałyby nastąpić objęta wnioskiem zmiana zagospodarowania terenu. Natomiast w sytuacji, gdy dla obszaru, na którym miałyby nastąpić zmiana zagospodarowania terenu- obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego- to ten plan określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu i brak podstaw prawnych do wydawania decyzji administracyjnej w tym przedmiocie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Lublinie z dnia 28 grudnia 2010 r. II SA/Lu 253/10 Numer 335428).

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 13 września 2011 r. II SA/Po 407/11 wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi przesłankę skutkującą niemożnością prowadzenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przesłankę do umorzenia postępowania stanowi w tym przypadku bezprzedmiotowość, która zaistniała w trakcie toczącego się

postępowania administracyjnego i powstała na skutek zdarzeń prawnych. Należy pamiętać, że decyzja o warunkach zabudowy jest w pewnym sensie tylko promesą, informacją określającą w sposób ramowy, co można zrealizować na danym terenie, nie zobowiązującą jednak jeszcze wnioskodawcy do żadnych określonych działań poza tym, że mając taką decyzję może on wystąpić o pozwolenie na budowę (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Szczecinie z dnia 5 stycznia 2011 r. II SA/Sz 768/10 Numer 377053).

Biorąc powyższe pod uwagę fakt uchylecia decyzji, nie ma żadnego znaczenia dla sprawy. Niezrozumiałe są zatem stwierdzenia organu działającego ze świadomością takiego stanu rzeczy lub o rzekomym „wprowadzeniu Rady przez organ wykonawczy w błąd w odniesieniu do rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego”. Niczym niepoparty jest gołosłowny zarzut rzekomego braku dochowania przy sporządzeniu planu zasad rzetelności. Niezależnie od powyższego, podkreślam, że strony mogły, stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszać uwagi do projektu planu. Stosownie do ww. przepisu- uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ww. ustawy. Zatem zarzut rzekomego pozbawienia stron obrony praw jest gołosłowny.

Wbrew twierdzeniom wszelkie procedury dot. stosownych uzgodnień po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zgodnie z art. 17 ustawy jak i stosownie do art. 19 ponowieniem czynności w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian zostały dochowane. Postanowieniem z dnia 23.10.2012 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w mieście Jastarnia na skutek wniosku Burmistrza Miasta Jastarni z pismem UAN.6722.7.2012.AK z dnia 25.09.2012 r., a zatem procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była właściwa.

Odnosząc się do wskazania, iż uchwała nr XXXVIII/284/2013 w sprawie sprostowania oczywistej omyłki redakcyjnej w uchwale nr XXXVII/276/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia stanowi rażące naruszenie trybu zmiany planu miejscowego zagospodarowania Juraty wskazać należy, że jej nieważność została stwierdzona Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Pomorskiego z dnia 08 sierpnia 2013 r. Nr NK-III.4131.195.2013.TM. Niezależnie od powyższego należy podnieść, że w piśmie Dyrektora Urzędu Morskiego z dnia 18 czerwca 2013 r. zostało wskazane, iż ostateczna interpretacja zapisów należy do Burmistrza, a zatem obowiązujący obecnie zapis jest zgodny z przedmiotowym uzgodnieniem.

W ocenie Rady Miasta Jastarni wezwanie nie zasługuje również na uwzględnienie w odniesieniu do pozostałych zarzutów. W tym miejscu pragnę podkreślić, że w odniesieniu do uchwał organów gminy o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o ich nieważności stanowi - zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- jedynie naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów gminy w tym zakresie, co w odniesieniu do przedmiotowej uchwały, zdaniem Rady Miasta Jastarni nie nastąpiło. Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej, a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów (por. wyrok Naczelnego

Sądu Administracyjnego z dnia 15 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 17/08). Gmina mając wyłączną kompetencję do planowania może pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa, samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu. Zainteresowane podmioty nie mogą zatem oczekiwać, że rada gminy nie będzie korzystała z przysługujących jej uprawnień, a będzie związana wyłącznie żądaniami właścicieli z obrębu objętego planem (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Poznaniu z dnia 19 stycznia 2012 r. IV SA/Po 794/11). Warto również zauważyć, że ograniczenia wykonywania prawa własności wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są prawnie dopuszczalne. Plany zagospodarowania przestrzennego, będące prawem miejscowym, w sposób pośredni lub bezpośredni wpływają na sposób wykonywania prawa własności (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba we Wrocławiu z dnia 21 lipca 2011 r. II SA/Wr 259/11).

Niezadowolenie mieszkańca lub grupy mieszkańców z treści uchwały nie może przesądzać o jej zgodności lub niezgodności z prawem. W ocenie Rady uchwała jest zgodna z prawem, co więcej taka ocena ma potwierdzenie w stanowisku organu nadzoru, który przedmiotowej uchwały nie zakwestionował w trybie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (j.t. z 2013 r. Dz. U. poz. 594 z późniejszymi zmianami.)

W świetle powyższego stwierdza się zasadność nie uwzględnienia wezwania.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Jasarni
Kolnik
Województwo Kolońskie