

UCHWAŁA Nr LIII/436/2014
RADY MIASTA JASTARNIA
z dnia 29 września 2014 rok

w sprawie nieuwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wniesionego przez Pana Wojciecha Rytel

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 Pana Wojciecha Rytel pismem z dnia 25 lipca 2014 r. (które wpłynęło do Rady Miasta Jastarni dnia 11 sierpnia 2014 r.) wezwania do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylene w całości 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 lub uchylene ww. uchwały w części dotyczącej działki nr 82 ob. Jastarnia przy ul. Świętopełka w Juracie, znajdującej się na terenie oznaczonym jako 011.MU.

§ 2

Upoważnia się Przewodniczego Rady Miasta Jastarnia 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 Kohnke

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 25 lipca 2014 r. (data wpływu do tut. Urzędu 11 sierpnia 2014 r.) wniesionym przez Pana Wojciecha Rytel Rada Miasta została wezwana do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylene zapisów Uchwały Rady Miasta Jastarnia Nr XXXVII/276/2013 z dnia 24

RADCA PRAWNY

Joanna Małcher-Borkowska

czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia w bądź uchylenie ww. uchwały w części dotyczącej działki nr 82 ob. Jastarnia przy ul. Świętopełka w Juracie, znajdującej się na terenie oznaczonym jako 011.MU.

W przedmiotowym wezwaniu został przedstawiony oraz uzasadniony szereg zarzutów.

Wzywający między innymi wskazał, na następujące naruszenia:

1. Treść uchwały jest sprzeczna z uzgodnieniami dokonanymi przez Urząd Morski, co zostało potwierdzone poprzez podjęcie dnia 09 lipca 2013 r. Uchwały Nr XXXVIII/284/2013 w sprawie sprostowania oczywistej omyłki redakcyjnej.
2. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku uchyliło decyzje o warunkach zabudowy dla terenu przedmiotowej działki decyzją z dnia 26.07.2012 r. w sprawie o sygn. akt 5024/11 oraz decyzją z dnia 23.5.2013 r. w sprawie o sygn. akt 3373/12, a wprowadzone zmiany opierają się na uchylonych decyzjach,
3. W toku procedowania nad Uchwałą nie dochowano wymaganej od organów administracyjnych rzetelności,
4. Teren 011.MU na którym usytuowana jest działka nr 82 to jedyny teren na obszarze objętym planem, na którym znajduje się zabytek, a jest to jedyny teren, na którym dozwolono realizację jednej z największych powierzchniowo inwestycji w Juracie bez przeprowadzenia jakichkolwiek ustaleń z konserwatorem zabytków.
5. Uchwała jest niezgodna z postanowieniami Studium:
 - I. W punkcie 14.3 Rozdziału III studium dla Juraty przewidziano dopuszczalny współczynnik powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki, podczas gdy dla Działki Uchwała przewiduje 25% powierzchni,
 - II. 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 szczególnie z uwagi na wyłączenie jej obszaru z zakazu nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - III. Nie koresponduje z wymogami studium ograniczenie obowiązkowego obszaru powierzchni biologicznie czynnej dla Działki do 50%, podczas gdy dla innych terenów wynosi 60%.
6. Uchwała jest wewnętrznie sprzeczna:
 - I. Podstawowym założeniem planu zagospodarowania przestrzennego jest zakaz budowy nowych budynków apartamentowych, jednak teren działki jest wyłączony spod tego zakazu bez wymogu spełnienia jakichkolwiek warunków.
 - II. Przyjęte rozwiązania odnośnie wycięcia znacznej ilości drzewostanu są sprzeczne z wyrażoną w § 6 ust. 6 uchwały nakazem maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu.
 - III. Postanowienie § 6 ust. 1 uchwały wskazuje na konieczność poszanowania ochrony przyrody. Zgodnie z zapisami NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zatoka Pucka i półwysep Helski (PLH220032) oraz w obszarze NATURA 2000- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zatoka Pucka PLB 220005 planowane zainwestowania nie mogą w znaczący sposób

pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt. Natomiast uchwała obniża dla Działki minimum zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększa dopuszczalną powierzchnię zabudowy.

7. 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.
8. Uchwała jest sprzeczna z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskodawca wskazał, że nieprawidłowe ustalenie parametrów zabudowy przedmiotowej działki może mieć wymierny wpływ na prawa wnioskodawcy 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 lokalu Wnioskodawcy.

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 uchylenia decyzji, nie ma żadnego znaczenia dla sprawy. Niezrozumiałe są zatem stwierdzenia organu działań ze świadomością takiego stanu rzeczy lub o rzekomym „wprowadzeniu Rady przez organ wykonawczy w błąd w odniesieniu do rozstrzygnięć Samorządowego Kolegium Odwoławczego”. Niczym nieoparty 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. Nadto, postanowieniem z dnia 19 października 2012 r., sygn. akt RDOS-Gd-PNII.610.13.12.2012.JZ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku uzgodnił projekt planu Stosowne uzgodnienie zostało również dokonane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni postanowieniem z dnia 31.08.2012 r.

Zwrócić należy uwagę, że jeśli wójt (burmistrz, prezydent miasta) został zobligowany do uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z podmiotami wymienionymi w art. 17 pkt 6 lit. b u.p.z.p., to ostateczne stanowisko uzyskane w tej postaci należy uznać za bezwzględnie wiążące (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 12.03.2012 r., sygn. akt II SA/Wr 910/11, LEX nr 1145940). Jeśli według przepisów prawa rozstrzygnięcie ma być poprzedzone uzgodnieniem (zgoda) innego podmiotu lub też osiągnięciem innego rodzaju porozumienia z podmiotem do tego powołanym, to treść stanowiska zajętego w wymienionych formach wiąże organ prowadzący postępowanie główne (zob. m.in. S. Biernat, Działania wspólne administracji państwowej, Wrocław 1979,

str. 81 i n.; J. Borkowski [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 1996, str. 468 i n.; J. Borkowski, glosa do wyroku NSA z dnia 20 listopada 1997 r. V SA 2699/96 OSP 1999, z. 3 poz. 56).

W ocenie Rady Miasta Jastarni wezwanie nie zasługuje również na uwzględnienie w odniesieniu do pozostałych zarzutów. W tym miejscu należy 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).

Niezadowolone mieszkanka 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, że jest zasadne uwzględnienie wezwania.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Jastarni

Wojciech Kohnke