

Uchwała Nr XXV/379/2020
Rady Miejskiej Władysławowa
z dnia 28 października 2020r.

w sprawie: odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa /sygnatura akt: BRM.0751.6.2020/

Na podstawie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r., poz. 713)

Rada Miejska we Władysławowie uchwała, co następuje:

§ 1

1. Odmawia się uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia Państwa z dnia 25 września 2020r., polegającego na przyjęciu Uchwały Nr XIX/218/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28 maja 2008r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-2, w części dotyczącej ustaleń dla działki nr 347/8, położonej w obrębie Tupadły.
2. Uzasadnienie zajetego stanowiska stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady do poinformowania skarżących o sposobie załatwienia skargi, poprzez przesłanie odpisu niniejszej uchwały wraz z załącznikiem.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W dniu 09.10.2020r. do Urzędu Miejskiego we Władysławowie wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa Pani....., reprezentowanych przez radcę prawnego Pana Marcina Waszczuka, w którym wezwano Radę Miasta Władysławowo do usunięcia naruszenia prawa polegającego na przyjęciu uchwały nr XIX/218/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28 maja 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-2, w części dotyczącej ustaleń dla działki nr 347/8, położonej w obrębie Tupadły.

Zdaniem Wnioskującej Rada Miasta Władysławowa podejmując przedmiotową uchwałę naruszyła:

- art. 20 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn.zm), poprzez uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia w części tekstowej i graficznej w zakresie przeznaczenia terenu działki nr 347/8, położonej w obrębie Tupadły, są niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Władysławowa (Uchwała Rady Miejskiej we Władysławowie nr XVII/302/2002 z dnia 30.01.2002 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo).

Uchwała nr XIX/218/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28 maja 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-2, została podjęta w dniu 28 marca 2007 r. na podstawie tekstu jednolitego Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 ze zmianami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tego powodu wszelkie przywoływane przepisy będą przywoływane z obowiązującego wó1)wczas tekstu jednolitego ustawy.

Art. 20 ust.1:

„1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.”

Art. 9 ust. 4:

„4.Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż „przyjęcie kryteriów i zakresu wymaganej zgodności planu miejscowego ze studium ustawodawca pozostawił uznaniu rady gminy. Rada gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego”.

W kwestii dotyczącej zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium Rada Miejska Władysławowa w treści uchwały w sprawie uchwalenia m.p.z.p. T-2, gdzie w Rozdziale 1 – Postanowienia ogólne, §1 ust.1 stwierdziła „zgodność „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Władysławowo”, uchwalonego uchwałą nr XLII / 302 / 02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 r..

W uzasadnieniu wnoszący wezwanie stwierdzili, iż *podjęta uchwała narusza postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Władysławowo w zakresie ustaleń dotyczących terenu działki nr 347/8. W części graficznej planu zagospodarowania przestrzennego określono ją symbolem ZP- nyznaczającym jej funkcję jako teren zieleni urządzonej, podczas gdy ten sam obszar w studium określa go w części jako preferowany wielofunkcyjny, gdzie na tym obszarze możliwe jest lokalizowanie różnego typu obiektów usług, mieszkalnictwa, parkingów, obiektów strategicznych, rekreacji, obiektów infrastruktury, cmentarzy – w proporcjach wynikających z zapotrzebowania. (...). Przeznaczenie terenu działki 347/8 oznaczonej w planie jako symbol ZP- nyznaczającym jej funkcję jako teren zieleni urządzonej stoi zatem w sprzeczności z ustaleniami studium, które na tym obszarze dopuszczają w pewnym zakresie zabudowę mieszkaniową i wszystkie rodzaje usług.*

W odniesieniu do powyższego należy stwierdzić, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku, najbardziej generalną agregacją obszarową jest określenie stref strukturalnych. Służy ona określeniu ogólnych założeń dotyczących możliwości przeznaczenia terenów na różne funkcje oraz standardu i sposobu zainwestowania. Działka nr 347/4 obręb Tupadły znajduje się w strefie strukturalnej, oznaczonej jako *Rekreacyjna – Jastrzębia Góra*.

Ze stref strukturalnych na podstawie przyjętych kryteriów wyznaczono strefy zagospodarowania – **strefy funkcjonalne**, gdzie w granicach działki 347/8 obręb Tupadły są to strefy:

- **Rekreacyjna – Jastrzębia Góra** – obszar preferowany do zabudowy ekstensywnej (1.b); dominująca funkcja rekreacyjna i uzdrowska (2.c); najwyższa jakość zagospodarowania, łącznie z infrastrukturą techniczną drogową (3.a); przewaga prywatnych inwestorów (4.e); średnie trudności w realizacji (5.b).
- **Strefa strategiczna (S.A.T.) nr 2 "Rozewie"** - obszar preferowany do zabudowania intensywnego (1.c), możliwa lokalizacja usług związanych z turystyką i rekreacją (kawiarnie, restauracje). Inwestor prywatny (4.e), najwyższa jakość zagospodarowania (3.a). W południowej części terenu poza pasem technicznym, konieczność ochrony walorów widokowych i krajobrazowych, a w przypadku inwestowania niezbędne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania całej strefy (2.d) odrodlenie przez wojewodę.

Strefy funkcjonalne (strefy zagospodarowania) zostały podzielone na obszary funkcjonalne (mapa pt. POLITYKA PRZESTRZENNA). Obszary zostały podzielone na **istniejące (I)** oraz **preferowane** do przeznaczenia na określoną funkcję (**P**). Dla działki nr 347/8 obręb Tupadły w Studium wyznaczono następujące **obszary funkcjonalne**:

- **P – Park** - docelowo tereny zagospodarowane parkowo, z zagospodarowanymi trasami rekreacji spacerowej i rowerowej; dopuszcza się zabudowę usługową związaną z obsługą terenu (sport, gastronomia, obiekty kultury itp.) na maksimum 10 % obszaru.

Strefa Park obejmuje znaczną część działki nr 347/8 to jest ok. 80% jej powierzchni.

- **P – wielofunkcyjny (zabudowa wielofunkcyjna)** – na tych obszarach możliwe jest lokalizowanie różnego typu obiektów - usług, mieszkalnictwa, parkingów, obiektów strategicznych, rekreacji, obiektów infrastruktury, cmentarzy - w proporcjach wynikających z zapotrzebowania. Dopuszczalny jest też nieuciążliwy przemysł, ale nie więcej niż na 10% obszaru (tylko w strefie wielofunkcyjnej - Władysławowo)

Ustalenia planów miejscowych, sporządzane zgodnie z zapisami studium, powinny być niesprzeczne, zgodne z głównymi celami i zasadami określonymi w studium i uwzględniać w stosownej do skali opracowania dokładności istniejące uwarunkowania, zwłaszcza przyrodnicze i kulturowe, a także te wynikające z aktualnego stanu zagospodarowania i zabudowy terenu (w tym

praw nabytych, np. wydanych i prawomocnych decyzji). Ze względu na cele opracowania studium i rolę tego dokumentu, jest ono ogólniejsze od miejscowych planów, a plan miejscowy nie powinien być kopią dokumentu - winien natomiast rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w Studium.

Odnosząc się do zarzutu, iż działka 347/8 położona jest w części w obszarze funkcjonalnym P-wielofunkcyjnym należy jeszcze raz podkreślić, iż tylko niewielka, zachodnia część obecnej działki 347/8 (powstałej z podziału większej działki 347 dopiero w 2019r.) znajduje się w tym obszarze. Zdecydowana większa część nieruchomości znajduje się w obszarze P- Park, a więc zarzut niezgodności ze studium należy uznać za bezpodstawny. Nie można bowiem zarzucać Radzie Miejskiej jako organowi przyjmującemu uchwałę w sprawie planu, iż w wyniku późniejszych podziałów poszczególne fragmenty nieruchomości znajdują się w obszarach o różnym przeznaczeniu w studium. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka położona jest w terenie, oznaczonym jako ZP – teren zieleni urządzonej. Oznacza to pełną zgodność z ustaleniami studium, gdyż przez zieleni urządzonej należy rozumieć parki, zieleńce, skwery place itp., a w planie dodatkowo dopuszczono lokalizację ciągów pieszych i rowerowych – analogicznie do ustaleń studium dla obszaru funkcjonalnego PARK.

Należy także odnieść się do stwierdzenia zawartego w uzasadnieniu do wezwania, iż „*Panibędąc właścicielami działki nr 347/8 mieli plan inwestycji zabudowy mieszkaniowej, hotelowej i usługi turystycznej na przedmiotowej nieruchomości i podjęli kroki zmierzające do jego realizacji*”.

W ramach procedury planistycznej każdy zainteresowany mógł składać wnioski, brać udział w dyskusji publicznej oraz składać uwagi - żadna z wymienionych instytucji nie została wykorzystana przezco do działki 347/8, co znajduje odzwierciedlenie w dokumentacji prac planistycznych przedmiotowego planu. Działka 347/8 powstała z podziału działki 347 dopiero w 2019r., aczkolwiek w odniesieniu do działki 347 na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądunie składali żadnych uwag, akceptując tym samym przyjęte rozwiązania w tym zakresie.

Podsumowując, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ
tut. w sposób czytelny określił przeznaczenie terenu, pozostające w zgodzie z ustaleniami studium.

W dalszej kolejności należy odnieść się do naruszenia art.6 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 1 oraz art.4 ust. 1 upzp, poprzez przekroczenie granic przysługującego gminie władztwa planistycznego i nadmierne ograniczenie uprawnieńzwiązanych z jego prawem własności nieruchomości nr 347/8 położonej na terenie objętym planem.

Przywołana podstawa prawna:

art.6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmiał:

„2.Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie naruszą to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.”

Art. 3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmiał:

„1.Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy”.

Art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmiał:

„1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

Zgodnie z wyżej przytoczonymi artykułami gmina ma prawo do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej polegającej m.in. na ustaleniu przeznaczana terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.6 ust.1 *„Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.”*

W uzasadnieniu do zarzutu stwierdzono, iż *„w istocie zakaz zabudowy mieszkaniowej, hotelowej, turystycznej działki nr 347/8 nie został w żaden sposób uzasadniony(...). Taka sytuacja wymaga szczególnego rozważenia i wyjaśnienia, jasnego i przekonującego, dlaczego – w stosunku do tej działki – wprowadzono tak rygorystyczne zakazy.”*

Podstawę do wyznaczenia terenu, oznaczonego w planie jako ZP – teren zieleni urządzonej, zawarto

w odpowiedzi na zarzut nr 1. Wynikają one wprost z ustaleń studium, gdzie w części graficznej obszar funkcjonalny PARK zajmuje zdecydowaną większość działki. Wyznaczając ogromne polacie terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy należy brać pod uwagę także potrzeby przyszłych mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji. Racjonalne planowanie przestrzeni wymaga określenia w odpowiednich proporcjach współistniejących ze sobą funkcji, zarówno terenów przeznaczonych pod zabudowę jak i tzw. zielonej infrastruktury, niezwykle istotnej w zakresie standardów zamieszkania, ale także krajobrazowo-przyrodniczych. Z uwagi na centralne położone przedmiotowej nieruchomości w obszarze wyznaczonym pod rozwój zabudowy w miejscowości Tupadły, wskazanie takich terenów w zakresie części działki 347 oraz w części działki gminnej 346/2 uznano za etapie tworzenia planu za słuszne, zgodne z wymogami ładu przestrzennego, komplementarności całego obszaru zachodniej części miejscowości Tupadły pod względem jego funkcjonalności oraz środowiskowych uwarunkowań.

W kwestii naruszenia art.1 ust. 2 pkt. 7 w zw. z art. 9 upzp, poprzez niczym nieuzasadnione naruszenie zasady proporcjonalności pomiędzy interesem publicznym, a ingerencją w prawo własności....., poprzez wyłączenie działki nr 347/8 z przeznaczenia planu funkcji zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki.

Przywołana podstawa prawna:

Art.1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu brzmiał:

„2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: ...7) prawo własności”

Art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmiał:

„1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

3. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

5. *Studium nie jest aktem prawa miejscowego.*”

Sporządzając każdy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ustawy opizp, *ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.* Spoglądając na kontekst funkcjonalny całego obszaru objętego planem należy stwierdzić, iż tutaj organ wziął pod uwagę zarówno interes publiczny (proporcjonalne wyznaczenie różnych funkcji w zależności od potrzeb i chłonności terenu) jak i prywatny. Zdecydowana większość terenów przed przyjęciem przedmiotowego planu T-2 przeznaczona była w planie ogólnym, który utracił moc z dniem 1 stycznia 2004r., pod tereny upraw polowych, łąk i pastwisk (RP, RZ). Część działki 347 została przeznaczona pod funkcje usługowe, a zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod funkcje usługowe powoduje wzrost wartości nieruchomości (co świadczy o uwzględnieniu także interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości). Podkreślić należy, iż funkcje zieleni urządzonej na działce 347/8 wyznaczono w imię racjonalnych przesłanek i przyszłych potrzeb mieszkańców oraz turystów, pomimo braku wniosków ówczesnego właściciela nieruchomości co do planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Każdy nabywający nieruchomość, po zapoznaniu się z ustaleniami obowiązującego planu w stosownym zakresie, ma prawo do złożenia wniosku o jego zmianę umożliwiającą realizację swoich interesów. Niemniej to Rada Gminy decyduje o możliwości przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu po stwierdzeniu, iż przewidywane rozwiązania będą zgodne z aktualną polityką przestrzenną a przy tym są słusznie uzasadnione i nie naruszają interesu publicznego.

W świetle powyższego, brak jest podstaw do stwierdzenia naruszenia prawa w Uchwale Rady Miejskiej Władysławowa, tym samym odmawia się uwzględnienia wezwania Wnioskodawcy.