

UCHWAŁA NR XXXVIII/853/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 16 grudnia 2009 r.

w sprawie: wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Ryszarda Gawrońskiego i Jadwigę Gawrońską-Skorkowską dotyczącego uchwały nr XXXIV/764/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – odcinek południowy

Na podstawie art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Gdyni uchwała, co następuje:**

§ 1. Nie uwzględnia się wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 17 listopada 2009 roku, wniesionego przez Ryszarda Gawrońskiego i Jadwigę Gawrońską-Skorkowską, dotyczącego uchwały nr XXXIV/764/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – odcinek południowy.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Uzasadnienie

Dnia 26 sierpnia 2009 roku Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XXXIV/764/09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – odcinek południowy. Wojewoda Pomorski stwierdził zgodność uchwały z obowiązującym prawem i skierował ją do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Dnia 19 listopada 2009 roku do Urzędu Miasta Gdyni wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa dotyczące ww. uchwały. Wezwanie złożone zostało przez Jadwigę Gawrońską – Skorkowską i Ryszarda Gawrońskiego.

Podstawę wniesienia wezwania stanowi art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Zgodnie z tym przepisem każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.

Wnoszący wezwanie wzywają do usunięcia naruszenia prawa w uchwale nr XXXIV/764/09 wyrażającego się w dopuszczeniu adaptacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Wnoszący wezwanie podnoszą, że adaptacja zabudowy wielorodzinnej na obszarze objętym planem mogłaby objąć tylko jeden budynek – przy ul. Inżynierskiej 125. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiąca podstawę jego lokalizacji została wyeliminowana z obrotu prawnego wskutek stwierdzenia jej nieważności przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku. Podstawą stwierdzenia nieważności decyzji było naruszenie prawa oraz sprzeczność z ustaleniami obowiązującego uprzednio miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Gdyni – Orłowa, który na przedmiotowym obszarze dopuszczał zabudowę jednorodziną.

Zdaniem wnoszących wezwanie zawarta w planie miejscowym klauzula dotycząca adaptacji istniejącej zabudowy jest nazbyt szeroka i niewystarczająca o tyle, iż w takim kształcie, może służyć jedynie procesowi legalizacji jedyne występującego na przedmiotowym obszarze planu budynku wielorodzinnego i prowadzi do trwałego zakłócenia charakteru zabudowy istniejącej na obszarze 03 MN1,U, ze szkodą dla nieruchomości wnoszących wezwanie.

W opinii wnoszących wezwanie wskutek uchwalenia planu miejscowego zachwiani uległa jednolitość zabudowy najbliższego sąsiedztwa wnoszących wezwanie i całego kwartału objętego planem, Istnienie dziewięciorodzinnego budynku, jakim jest budynek przy ul. Inżynierskiej 125, w sposób znaczący wpłynęło na zwiększenie ruchu samochodowego i idącego za tym hałasu, zaburzyło ład przestrzenny oraz, w wyniku naruszenia struktury geologicznej terenu, spowodowało zagrożenie dla sąsiednich zabudowań. Przewidziana w planie adaptacja budynku przy ul. Inżynierskiej 125 narusza prawa wnoszących wezwanie wynikające z bezpośredniego graniczenia nieruchomości stanowiących ich własność z tym budynkiem, odbierając wnoszącym wezwanie ekspozycję w kierunku południowym, zakłócając obsługę komunikacyjną i tworząc zagrożenia dla stateczności budynku i odwodnienia terenu. Ponadto, zadaniem wnoszących wezwanie, adaptacja przedmiotowego budynku zaprzecza zasadom ochrony konserwatorskiej obszaru przyjętym w obowiązującym uprzednio planie miejscowym.

Wnoszący wezwanie podkreślają, że w przypadku braku planu miejscowego, lokalizacja budynku przy ul. Inżynierskiej 125 byłaby niemożliwa, ze względu na brak spełnienia przesłanek wynikających z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosząc się do zarzutów przedstawionych w wezwaniu stwierdza się, co następuje:

Wnoszący wezwanie są właścicielami nieruchomości usytuowanych na obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolem MN1,U – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa usługowa. Zaadaptowana została istniejąca zabudowa mieszkaniowa bliźniacza oraz wielorodzinna.

Jak zostało wskazane w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa ww. adaptacja dotyczy budynku przy ul. Inżynierskiej 125. Budynek ten został wybudowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30 września 2003 r. oraz ostatecznej decyzji z dnia 23 lutego 2005 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Wnosząca wezwanie złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 30 września 2003 roku. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 10 grudnia 2003 roku nie uwzględniło odwołania Jadwigi Gawrońskiej – Skorkowskiej i utrzymało w mocy decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wnosząca wezwanie, powołując się na fakt, że

decyzja z dnia 10 grudnia 2003 roku została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji SKO, czego Kolegium odmówiło (decyzja z dnia 3 kwietnia 2006 roku). Zdaniem Kolegium jedną z zasad postępowania administracyjnego jest zasada trwałości ostatecznych decyzji administracyjnych, które mogą być wzruszone jedynie w ściśle określonych przez prawo przypadkach przewidzianych w Kodeksie postępowania administracyjnego, tj. w trybie stwierdzenia nieważności, uchylenia w trybie postępowania w sprawie wznowienia postępowania czy też zmiany w trybie art. 161 k.p.a. Kolegium uznało, że w sprawie nie miało miejsce rażące naruszenie prawa i odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji.

Dnia 23 lutego 2005 roku Prezydent Miasta Gdyni zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę inwestycji określonej w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

W kwietniu 2006 roku Jadwiga Gawrońska – Skorkowska wniosła o ponowne rozpoznanie sprawy dotyczącej stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 30 września 2003 roku stwierdzając, że wydana została z rażącym naruszeniem prawa i jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego wówczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją z dnia 15 grudnia 2006 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku uwzględniło wniosek Jadwigi Gawrońskiej – Skorkowskiej, dokonało ponownej analizy sprawy i stwierdziło, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 30 września 2003 roku jest nieważna. Podstawę stwierdzenia nieważności decyzji stanowił art. 46a ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym decyzja o warunkach zabudowy była nieważna, jeżeli była sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tomasz Mach – właściciel nieruchomości przy ul. Inżynierskiej 125, której dotyczyła decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, złożył odwołanie od decyzji SKO z dnia 15 grudnia 2006 roku, które nie zostało uwzględnione decyzją SKO z dnia 4 maja 2009 roku. W czasie trwania ww. postępowań budynek przy ul. Inżynierskiej 125 został zrealizowany zgodnie z uzyskanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz o pozwoleniu na budowę.

W trakcie prac nad sporządzaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – odcinek południowy, mając na uwadze parametry i charakter zabudowy budynku przy ul. Inżynierskiej 125, oraz w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych przez właściciela działki przy ul. Inżynierskiej 125, dopuszczona została adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz wielorodzinnej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego oraz prawo własności. Ład przestrzenny zdefiniowany został w art. 2 ww. ustawy, zgodnie z którym pod tym pojęciem należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy.

Dopuszczając w planie miejscowym adaptację budynku przy ul. Inżynierskiej wzięte zostały pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

- 1) budynek zrealizowany został na podstawie wydanych przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o pozwoleniu na budowę, obecnie jest na etapie oczekiwania na pozwolenie na użytkowanie,
- 2) skala budynku od strony ul. Inżynierskiej nie odbiega od sąsiadującej zabudowy, a jego parametry nie odbiegają w sposób istotny od zabudowy sąsiedniej,
- 3) niedopuszczenie adaptacji spowodowałoby negatywne konsekwencje w szczególności dla osób, które podpisały przedwstępne umowy sprzedaży lokali.

Należy podkreślić, że w wyniku dopuszczenia adaptacji budynku przy ul. Inżynierskiej 125, sytuacja wnoszących wezwanie nie uległa pogorszeniu. Ustalenia planu zobowiązują właściciela zaadaptowanego budynku do zorganizowania miejsc postojowych w obrębie działki, pozostałe warunki, jakie musi spełniać uregulowane są w przepisach prawa, m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie i nie są regulowane w planie miejscowym. Zarzut wnoszących wezwanie, że w przypadku braku planu miejscowego realizacja budynku nie byłaby możliwa z uwagi na brak spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezpodstawny. Stwierdzenie takie wymagałoby dokonanie stosownej analizy określonej w ww. ustawie.

W wyniku uchwalenia planu nie nastąpiło także zakłócenie korzystania przez wnoszących wezwanie z nieruchomości stanowiących ich własność. Adaptacja budynku przy ul. Inżynierskiej 125 nie koliduje z funkcją wiodącą dla tego obszaru, a uzasadniona jest ww. okolicznościami.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że brak jest podstaw do uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Jadwigę Gawrońską – Skorkowską i Ryszarda Gawrońskiego.

Załączniki:

1. Kserokopia wezwania do usunięcia naruszenia prawa,
2. Fragment rysunku m.p.z.p. części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – odcinek południowy z zaznaczeniem obszaru objętego wezwaniem.