

UCHWAŁA NR XXIII/556/16
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Pomorskiego

Na podstawie art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) uchwała się, co następuje:

§ 1. Postanawia się złożyć skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku na rozstrzygnięcie nadzorcze nr PN-II.4131.74.2016.JB Wojewody Pomorskiego z dnia 26 lipca 2016 r. stwierdzające nieważność uchwały nr XXII/548/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni.

§ 2. Udziela się pełnomocnictwa Prezydentowi Miasta Gdyni do reprezentowania Gminy Miasta Gdyni przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Gdańsku i Naczelnym Sądem Administracyjnym. Pełnomocnictwo upoważnia do udzielania dalszych pełnomocnictw.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

Uzasadnienie

Dnia 22 czerwca 2016 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XXII/548/16 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Gdyni przekazał Wojewodzie Pomorskiemu uchwałę wraz załącznikami i dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa. Wojewoda Pomorski pismem nr PN-II.4131.74.2016.JB z dnia 22 lipca 2016 r. zawiadomił Prezydenta o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności ww. uchwały, Prezydent Miasta Gdyni złożył pisemne wyjaśnienia i odniósł się do zarzutów podnoszonych przez organ nadzoru.

Dnia 26 lipca 2016 r. rozstrzygnięciem nadzorczym nr PN-II.4131.74.2016.JB Wojewoda Pomorski stwierdził nieważność uchwały nr XXII/548/16 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa: jej zapisy objęły tereny wykraczające poza obszar wskazany w załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego. Wojewoda wskazał, że:

1) w uchwale dokonana została modyfikacja definicji zawartych w uchwale zmienianej, a tym samym zmienione definicje odnoszą się do całej zmienianej uchwały.

2) na załączniku nr 1 wprowadzone zostały do ustaleń planu ustalenia, których zakres wykracza poza obszar opracowania uchwały o przystąpieniu. Dotyczy to w szczególności „granic stref ochrony konserwatorskiej ustalonych w planie” oraz „granic strefy „E”- ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, granic strefy „K” – ochrony krajobrazu integralnie związanego z ochroną krajobrazu”. Pierwsze z wyżej wymienionych ustaleń określone zostały jako „wyróżnione zasady zabudowy i zagospodarowania terenu”, drugie natomiast są klasyfikowane jako „informacje i zalecenia”. Mają więc wpływ na tereny wykraczające poza zakres wskazany w uchwale o przystąpieniu.

3) W opinii Wojewody, wykroczenie poza zakres uchwały o przystąpieniu stanowi również wprowadzenie do uchwały kart terenu nr 017-019 MN2, MW1, MP (§ 2 ust. 1 pkt 6 uchwały), nr 022-023 MN2, MW1, MP (§ 2 ust. 1 pkt 8 uchwały), 064ZP (część zapisów § 2 ust. 1 pkt 20 uchwały), 083 KD-L 1/2 (§ 2 ust. 1 pkt 21 uchwały), 087KD-D 1/2, 088KD-D 1/1, 089KD-D, 090-091KD-D 1/2, 092KD-D 1/2, 093 KD-D 1/2, 094KDD 1/2 (§ 2 ust. 1 pkt 24 uchwały), 103-105KD-X, 106 KD-X (§ 2 ust. 1 pkt 26).

4) W kartach terenu o symbolu 010 UT, MW2 oraz 011 UT, MW2 wprowadzono zasady scalania i podziału nieruchomości niezgodnie z wymogami § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”.

5) Wojewoda zarzucił także, że w kartach terenów oznaczonych symbolami 044 MW1, MP; 045 MW1, U; 046 MW1, MP; 059 ZP i 063.1 ZP wprowadzona została stawka procentowa w wysokości 0%, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Odnosząc się do zarzutów Wojewody należy wskazać, że są one niezasadne:

Ad 1) Dotychczasowa definicja zabudowy wielorodzinnej MW1 – „Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań” została zamieniona w zmianie planu na – „Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań”. Należy jednak podkreślić, że karty poszczególnych terenów MW1, w pkt 3 - *przeznaczenie terenu*, zawierają zapis o dopuszczalnej liczbie mieszkań na danym terenie. Wszystkie karty terenów o przeznaczeniu MW1 w planie obowiązującym posiadają zapis bez zmian – „zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań”, w związku z tym realizacja zabudowy o liczbie większej niż 4 mieszkania nie jest możliwa. Zmieniona definicja – „(...) lub do 8 mieszkań” ma zastosowanie wyłącznie do obszaru objętego zmianą planu, a tym samym realizacja budynków do 8 mieszkań możliwa jest wyłącznie na terenie objętym zmianą planu – na terenie 045 MW1, U, gdzie w karcie terenu w pkt 3 - *przeznaczenie terenu*, zawarte jest ustalenie pozwalające na takie inwestycje – „zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań”.

W § 12 ust. 1 uchwały do definicji wysokości (mierzonej od naturalnej rzędnej terenu) dodana została definicja umożliwiająca pomiar budynku od poziomu ulicy oraz w metrach nad poziom morza (m n.p.m.). Pomiar wysokości zgodnie z rozszerzoną definicją dotyczy wyłącznie terenów objętych zmianą planu, w których w pkt 6 lit. c zawarto informacje o sposobie mierzenia wysokości (w m n.p.m, od poziomu ulicy lub w sposób dotychczasowy). Na pozostałym obszarze obowiązującego planu pomiar wysokości dokonywany jest zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami – od naturalnej rzędnej terenu i nie ma możliwości zastosowania alternatywnego sposobu pomiaru. Rozszerzenie definicji podyktowane było tym, że na nowej mapie sytuacyjno-wysokościowej brak jest warstwicy oraz wystarczających danych wysokościowych terenu, w związku z tym, trudna byłaby ocena zgodności projektu budowlanego z ustaleniami zmiany planu w zakresie wysokości zabudowy mierzonej w metrach w odniesieniu do terenu.

Reasumując, wprowadzone uzupełnienia definicji, zawarte w § 2 ust. 1 i 3 uchwały, odnoszą się wyłącznie do terenów objętych zmianą planu. Zastosowanie ich do obszarów nieobjętych zmianą planu jest niemożliwe – wynika to z odpowiednich zapisów wprowadzonych w uchwale w sprawie uchwalenia zmiany planu. Z powyższego wynika, że wprowadzone uzupełnienia w definicjach nie mają zastosowania do obszaru m.p.z.p. części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni położonego poza zmianą planu, a tym samym zarzut, że „*Rada Miasta Gdyni wykroczyła poza obszar wskazany w uchwale o przystąpieniu*” jest niezasadny.

Ad 2) Należy podkreślić, że wskazane na rysunku planu miejscowego „granice stref ochrony konserwatorskiej ustalonych w planie” jak również wskazane informacyjnie granice strefy „E”- ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego” oraz granice strefy „K” – ochrony krajobrazu integralnie związanego z ochroną krajobrazu” nie były przedmiotem zmian. Zostały przedstawione w niezmienionej formie zgodnie z rysunkiem planu obowiązującego przed zmianami. Dla czytelności ich przebiegu, ze względu na złożone, często powielające się ich przebiegi, granice przedstawiono na obszarze całego planu. Nie oznacza to automatycznie przyjęcia ustaleń poza granicami obszaru objętego zmianą planu miejscowego.

Jak słusznie zauważono w rozstrzygnięciu nadzorczym, ustalenia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób wiążący określają tereny, które mogą zostać tym planem objęte. W konsekwencji uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określiła zakres terytorialny obowiązywania ustaleń planu, który został wskazany graficznie na rysunku planu miejscowego, zgodnie z zakresem terytorialnym wskazanym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Pokazane w tle niektóre ustalenia obowiązującego nadal planu służą jedynie uczytelnieniu rysunku i bez wątpienia nie stanowią ustaleń wprowadzonych przedmiotową zmianą.

Ad 3) Część zmian planu dotyczyła terenów, które ujęte zostały w obowiązującym planie w kartach zbiorczych, obejmujących kilka terenów. W wyniku wprowadzenia zmian konieczne stało się rozdzielenie wspólnych kart, w sposób umożliwiający w przyszłości łatwe stworzenie tekstu jednolitego zmienionego planu. Dokonano zatem korekty redakcyjnej zbiorczych kart terenów, w których występowały zarówno tereny objęte zmianą planu, jak również położone poza obszarem zmiany. Rozdzielono wspólne karty terenów pozostawiając bez zmian ustalenia dla terenów nieobjętych zmianą, grupując je w odrębnych kartach, a dla terenów objętych zmianami utworzono nowe karty terenów i wprowadzono zmiany.

Ad 4) We wskazanych kartach terenów została ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, jednak podział tych terenów na odrębne działki budowlane nie jest możliwy ze względu na wielkość powierzchni terenów. Obydwa tereny są zabudowane i zagospodarowane w taki sposób, że nie powinny być podzielone. Ustalenie w zmianie planu zakazu wtórnego podziału (jak ustalono w planie obowiązującym) byłoby niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, w ustaleniach zmiany planu zapisano, że nie określa się kąta położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, a ustalenie minimalnej i maksymalnej szerokości frontu działki byłoby również bezprzedmiotowe.

Ad 5) Nieruchomości wskazane przez organ nadzoru stanowią własność Gminy Miasta Gdyni, a tym samym ustalenie stawki procentowej w wysokości 0% jest zasadne. W przypadku ustalenia innej wysokości stawki procentowej, w przypadku sprzedaży nieruchomości, Prezydent Miasta zobowiązany byłby do naliczenia i pobrania renty planistycznej od Gminy.

RP.6722-SA.3.2016.AW