UCHWAŁA NR XXII/536/08
Rady Miasta Gdyni
z 27 sierpnia 2008 r.

w sprawie: wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Marię Jażdżewską dotyczącego uchwały nr XX/473/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 maja 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej

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 uchwala, co następuje:**

§ 1. Nie uwzględnia się wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 25 czerwca 2008 roku, wniesionego przez Marię Jażdżewską, zamieszkałą w Gdyni przy ul. Źródło Marii 14, dotyczącego uchwały nr XX/473/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 maja 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

UZASADNIENIE

Dnia 28 maja 2008 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XX/473/08 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej. Projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu oceny zgodności uchwały z przepisami prawnymi, uchwała ta została przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu, który nie wniósł uwag do jej treści i skierował plan do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Dnia 26 czerwca 2008 roku do Urzędu Miasta Gdyni wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa złożone przez Marię Jażdżewską, zamieszkałą w Gdyni przy ul. Źródła Marii 14.

Podstawę wniesienia wezwania stanowił art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zgodnie z którym 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.

Maria Jażdżewska wzywa do usunięcia w przedmiotowej uchwale „przeszkód do zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej" na działkach stanowiących jej własność (nr 50/10 i 52/17). Zdaniem wnoszącej wezwanie polityka inwestycyjna na terenie Gdyni doprowadziła do tego, że nie może prowadzić gospodarstwa rolnego w tym miejscu.

Zdaniem Marii Jażdżewskiej przeznaczenie działek stanowiących jej własność pod zieleń, sport i rekreację jest dla niej krzywdzące, gdyż sąsiednie nieruchomości przeznaczone zostały pod budownictwo. Wnosząca wezwanie stwierdza, że działki te nie sąsiadują bezpośrednio z ulicą Wielkopolską, a tym samym błędnie uznano, że ich zabudowa doprowadzi do przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganego dla sąsiedniej zabudowy mieszkalnej. Kwestionuje też ustaloną w planie miejscowym stawkę procentową w wysokości 30 %.

Maria Jażdżewska zarzuca, że w uchwale nr XX/473/08 nie wskazane zostały terminy, w jakich mają być zrealizowane inwestycje na cele sportowe i rekreacyjne, a zapisy uchwały uniemożliwiają wykonywanie władztwa na terenie stanowiącym jej własność.

Odnosząc się do powyższych zarzutów należy stwierdzić, że zgodnie z rejestrem gruntów działki będące własnością Marii Jażdżewskiej stanowią grunty orne, łąki i rowy. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny te przeznaczone zostały w części pod zieleń urządzoną, usługi sportu i rekreacji, zabudowę usługową oraz w części pod zabudowę wielorodzinną z usługami.

Obszar działek stanowiących własność wnoszącej wezwanie usytuowany jest w obniżeniu terenu u zbiegu ul. Wielkopolskiej i ul. Parkowej. W pierwotnej wersji projektu planu (przekazanym do uzgodnień) teren ten był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdyni zakwestionował ustalenia projektu planu w tym zakresie, uzgadniając projekt planu pozytywnie z zastrzeżeniem konieczności wykluczenia przedmiotowych terenów spod zabudowy mieszkaniowej. Uzasadnieniem decyzji Inspektora Sanitarnego był fakt, że tereny te zostały uznane w prognozie oddziaływania na środowisko za miejsca o niekorzystnych warunkach klimatycznych. W związku z tym ustalenia projektu planu zostały skorygowane w sposób wykluczający zabudowę mieszkaniową na obszarze stanowiącym własność Marii Jażdżewskiej. Skorygowany projekt planu przeznaczył teren w obniżeniu pomiędzy ulicami Wielkopolską, Parkową, a zabudową przy ul. Wzgórze Bernadowo na zabudowę usługową, usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzoną (rejon projektowanego zbiornika retencyjnego i rowu odwadniającego). Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu Maria Jażdżewska, pismem z dn. 28.10.2007 r. wniosła uwagę, w której jednocześnie poinformowała o złożeniu zażalenia do Wojewódzkiego Państwowego Inspektora Sanitarnego na decyzję Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni.

Decyzja Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni w sprawie uzgodnienia projektu planu została uchylona przez Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku i przekazana do ponownego rozpatrzenia.

W wyniku powyższego, ustalenia projektu planu dla terenu, na którym położone są działki nr 50/10 i 52/17 zostały ponownie przeanalizowane i skorygowane. W pasie terenu, oddalonym od ul. Wielkopolskiej, przylegającym do ul. Parkowej, na obszarze położonym wyżej od pozostałej części nieruchomości, w projekcie planu ustalono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (przynajmniej w parterze). Pozostała część nieruchomości posiada nakładające się niekorzystne dla zabudowy mieszkaniowej uwarunkowania:

- teren znajduje się na trasie spływów zimnego powietrza, tworzącego w obniżeniu okresowe zastoiska,
- na terenie występują otwarte rowy melioracyjne i płytko zalegające wody podziemne,
- położony jest w sąsiedztwie znaczącego emitora zanieczyszczeń powietrza, jakim jest ul. Wielkopolska,
- jak wynika z mapy akustycznej Gdyni teren znajduje się w strefie przekroczonego dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego, określonego dla zabudowy wielorodzinnej.

Powyższe uwarunkowania powodują, że powstają tu warunki co najmniej uciążliwe dla stałego pobytu ludzi. W związku z powyższym obszar ten został przeznaczony pod usługi sportu i zabudowę usługową, które pozwolą na

odpowiednie dla uwarunkowań zagospodarowanie terenu. Skorygowany projekt planu został uzgodniony bez uwag przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej nie określono tymczasowego sposobu zagospodarowania działek stanowiących własność Marii Jażdżewskiej. W związku z tym brak jest przeszkód dla prowadzenia dotychczasowej działalności rolniczej. W wyniku uchwalenia planu nie zachodzi konieczność zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej, termin zagospodarowania nieruchomości zgodnie z planem zależy wyłącznie od woli ich właściciela.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 12 w/w ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę pobieraną od właścicieli nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Opłata ta pobierana jest w przypadku zbycia nieruchomości po uchwalenia planu i stanowi dochód gminy. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. W przepisie tym wskazano jedynie górną wysokość opłaty, określenie obowiązującej stawki procentowej należy do kompetencji rady gminy. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 września 2002 r. przyjął, że obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrosła, wyklucza możliwość ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu tej opłaty (II SA/Wr 1193/02, OSS 2003, nr 1, poz. 15). Rada Miasta Gdyni uchwalając plany miejscowe każdorazowo w przypadku, gdy zachodzi wzrost wartości nieruchomości, ustala stawkę procentową w wysokości 30 %. W związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpił wzrost wartości części nieruchomości wnoszącej wezwanie (przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi), a tym samym zasadne jest ustalenie dla tych terenów stawki procentowej w wysokości 30%.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że zarzuty wnoszącej wezwanie są niezasadne.

Maria Jażdżewska zarzuca także lekceważenie jej osoby przez urzędników w ten sposób, że odpowiedź na złożone przez nią uwagi do projektu planu przekazana została po podjęciu przez Radę Miasta Gdyni uchwały nr XX/473/08.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta rozpatruje uwagi złożone do projektu planu w terminie nie dłuższym 21 dni od dnia upływu terminu ich składania. Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej upłynął z dniem 30 października 2007 roku. Dnia 20 listopada 2007 roku Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4091/07/V/U rozpatrzył uwagi. Żaden z przepisów ustawy nie zobowiązuje prezydenta do informowania wnoszących uwagi o sposobie ich rozpatrzenia. Prezydent Miasta Gdyni rozstrzyga uwagi stosownym zarządzeniem, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowi informację publiczną udostępnianą na zasadach i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej. Kolejnym etapem procedury sporządzania projektu planu (po rozpatrzeniu uwag przez Prezydenta) było wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag oraz ponowienie, w niezbędnym zakresie, uzgodnień. Następnie Prezydent Miasta Gdyni przedstawił Radzie Miasta Gdyni projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Mając na uwadze fakt, że Rada Miasta Gdyni posiada kompetencje do odmiennego niż Prezydent Miasta rozstrzygnięcia uwag, informacje o sposobie ich rozpatrzenia przekazywane są zainteresowanym osobom po podjęciu przez Radę Miasta Gdyni uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego. Pismo informujące m.in. o sposobie rozstrzygnięcia uwag złożonych przez Marię Jażdżewską zostało jej dostarczone dnia 23 czerwca 2008 roku.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że brak jest podstaw do uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Marię Jażdżewską.

Załączniki:
1. Kserokopia wezwania do usunięcia naruszenia prawa;
2. Fragment rysunku planu miejscowego z zaznaczeniem nieruchomości stanowiących własność wnoszącej wezwanie