

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA GDYNI**

**z dnia ..... 2013 r.**

**w sprawie: skargi z dnia 23 kwietnia 2013 roku, wniesionej przez Dart DG Staszak Kełpiński Sp. j., na uchwałę nr III/30/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pogórze i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga i Plk. S. Dąbka**

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 270 z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się skargi z dnia 23 kwietnia 2013 roku złożonej przez Dart DG Staszak Kełpiński Sp. j., na uchwałę nr III/30/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pogórze i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga i Plk. S. Dąbka.

**§ 2.** Rada Miasta udziela Prezydentowi Miasta Gdyni pełnomocnictwa do reprezentowania jej przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym i Naczelnym Sądem Administracyjnym. Prezydent może udzielać dalszych pełnomocnictw.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni:  
*S. Szwabski*

---

<sup>1)</sup>Zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2012 roku, poz. 1101, z 2013 roku, poz. 1529.

## UZASADNIENIE

Dnia 22 grudnia 2010 roku Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr III/30/10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pogórze i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruğa i Plk. S. Dąbka.

Dnia 25 kwietnia 2013 roku Dart DG Staszak Kęłpiński Sp. j. złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na uchwałę nr III/30/10 Rady Miasta Gdyni. Skarżąca spółka zaskarża przedmiotową uchwałę w części dotyczącej § 13 (karta terenu 125 US,ZP oraz 136 ZP) w zakresie dotyczącym działki nr 684/22 zarzucając naruszenie:

art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej pzp) w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, poprzez nadużycie władztwa planistycznego na skutek braku konieczności faktycznego ograniczenia interesu prawnego właściciela nieruchomości wskutek przeznaczenia jego terenu na cele publiczne (tereny rekreacyjne i tereny zielone) i tym samym naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności;

art. 1 pkt 7 ustawy pzp w związku z art. 140 Kodeksu cywilnego poprzez nieuwzględnienie istoty prawa własności Skarżącej do działki nr 684/22 w procesie tworzenia i uchwalenia zaskarżonego planu miejscowego;

art. 20 ust. 1 ustawy pzp na skutek niezgodności ustaleń zaskarżonego planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (w zakresie terenu o pow. ok. 1.010 m<sup>2</sup> w Studium wskazanej jako tereny zabudowy wielorodzinnej, a w planie objętej strefą 136 ZP).

Skarżąca wnosi o stwierdzenie wydania zaskarżonej uchwały z naruszeniem prawa.

W uzasadnieniu skargi wskazane zostało, że zaskarżona uchwała narusza interes prawny Skarżącej z uwagi na fakt, że zapisy planu miejscowego powodują zdecydowanie ograniczenie, czy wręcz uniemożliwienie, korzystania z nieruchomości przez Skarżącą. Skarżąca podnosi, że w latach 70tych XX wieku działka ta została wywłaszczona, gdyż planowane były na niej inwestycje budowlane. Twierdzi, że poprzednio obowiązujący plan miejscowy dopuszczał na działce nr 684/22 zabudowę. Zdaniem Skarżącej w wyniku uchwalenia w 2008 roku Studium, a następnie zaskarżonego planu miejscowego, nastąpiła zmiana funkcji dla terenu poprzez wprowadzenie na tym obszarze zakazu zabudowy.

W uzasadnieniu zarzutów skargi stwierdzone zostało, że gmina, zamierzając wprowadzić dla danego terenu rozwiązania planistyczne ograniczające wykonywanie prawa własności, winna rozważyć zarówno interes indywidualny właściciela, jak i interes publiczny. W ocenie Skarżącej Rada Miasta Gdyni całkowicie pominęła interes właściciela nieruchomości (zarówno poprzedniego jak i obecnego).

Zdaniem Skarżącej argumentacja Rady Miasta Gdyni dotycząca wprowadzenia na przedmiotowej działce zakazu zabudowy jest nieprzekonująca. W ocenie Skarżącej Rada Miasta Gdyni nie wykazała konieczności ograniczenia przysługującego jej prawa własności poprzez przeznaczenie przedmiotowej działki na usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzoną, w szczególności w sytuacji, gdy przedmiotowa działka stanowi niewielki teren, a w najbliższym sąsiedztwie Gmina posiada duży obszar terenu, na którym park dzielnicowy może zostać zrealizowany.

Skarżąca podnosi, że argument Gminy dotyczący zapewnienia na przedmiotowej działce mieszkańcom zaplecza rekreacyjno – wypoczynkowego nie ma uzasadnienia, gdyż teren ten znajduje się na skarpie, która będzie wątpliwym pod względem atrakcyjności miejscem do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Zagospodarowanie tego terenu wymaga znacznych nakładów finansowych (niwelacja), co uzasadnia jego komercyjne wykorzystywanie.

Zdaniem Skarżącej nie jest przekonującym argumentem twierdzenie Gminy, że na terenie działki nr 684/22 występują znaczne różnice wysokości oraz skarpy, a przedmiotowy teren w większości stanowi obszar narażony na osuwanie się mas ziemnych. Z badań geologicznych wykonanych na zlecenie Skarżącej wynika bowiem, że teren ten w całości nadaje się pod zabudowę. Ponadto badania te potwierdzają możliwość wprowadzenia dróg dojazdowych.

W ocenie Skarżącej żaden z przedstawionych przez Radę Miasta Gdyni argumentów uzasadniających wprowadzone zapisy planu nie stanowi uzasadnienia do ograniczenia jej prawa własności. Skarżąca podnosi, że przedmiotową działkę w roku 2009 niezasadnie wyłączono z decyzji o warunkach zabudowy, o którą wniosowała firma Targo.

Ponadto Skarżąca kwestionuje także zlokalizowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż wschodniej granicy, gdyż pomniejsza to obszar potencjalnego zagospodarowania.

Zdaniem Skarżącej brak jest argumentów uzasadniających przyjęte rozwiązania planistyczne, a tym samym w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia zasady proporcjonalności wyrażonej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają interesu Skarżącej, a realizacja celów publicznych może odbywać się z wyłączeniem terenów do niej należących. Skarżąca zarzuca, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego doszło do naruszenia art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP poprzez ograniczenie prawa własności ponad uzasadnioną potrzebę interesu wspólnego.

W uzasadnieniu zarzutu nr 2 Skarżąca podnosi, że argumenty Rady Miasta Gdyni nie są poparte żadnymi dokumentami i opracowaniami, w zestawieniu z dokumentami przedłożonymi przez Skarżącą argumenty Gminy są niezasadne i pozorne. Zdaniem Skarżącej niezrozumiałe jest, że Gmina, będąc właścicielem sąsiednich terenów przeznaczonych także pod zieleń urządzoną, realizuje cele publiczne na działkach stanowiących własność prywatną.

Skarżąca podkreśla, że Gmina może wskazać w studium tereny przeznaczone pod zieleń miejską, w celu realizacji zaplanowanych celów będzie miała obowiązek grunt taki nabyć od właściciela.

Skarżąca podkreśla także, że w poprzednio obowiązującym Studium i planie miejscowym na przedmiotowej działce dopuszczona była zabudowa, a nieruchomość została wywłaszczona w celu realizacji tej zabudowy.

Odnosząc się do zarzutów przedstawionych w skardze, wyjaśnia się, co następuje:

Działka nr 684/22 (poprzednio 684/18) była jedną z działek stanowiących rolę, nieużytki, ulice i drogi, które zostały sprzedane przez ówczesną właścicielkę – Panią Lidię Daszotę, Skarbowi Państwa – Stoczni im. Komuny Paryskiej w celu rozbudowy Stoczni o drugi suchy dok, budowy hoteli robotniczych i budynków mieszkalnych.

Z wypisu z rejestru gruntów z dnia 28 maja 1977 roku wynika, że działka ta stanowiła rolę i pastwiska klasy VI.

Z „Planu realizacyjnego zagospodarowania terenu jednostki B w osiedlu Pogórze w Gdyni” wynika, że na obszarze osiedla planowanych było pięć budynków mieszkalnych V i XI kondygnacyjnych (żaden z budynków nie był planowany na przedmiotowej działce). Natomiast z uwagi na duże różnice poziomów między górnym i dolnym tarasem, przewidziano usługi podstawowe w zakresie handlu i rzemiosła z zachowaniem promienia obsługi oraz przedszkole i ogród osiedlowy. Zakładano, że docelowo zbocza wysoczyzny w całości zagospodarowane będą jako park osiedlowy dla całej jednostki. Na przedmiotowej działce planowane były tereny zieleni wypoczynkowej dla projektowanego zespołu zabudowy.

Powyższe założenia były zgodne z normatywem urbanistycznym z 1974 roku, który dawał bardzo dobre podstawy do zabezpieczenia odpowiedniej powierzchni terenów zielonych. Na terenach netto zabudowy wielorodzinnej należało zapewnić powierzchnię zieleni wypoczynkowej wraz z placami zabaw dla dzieci najmłodszych w ilości minimum 8 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca, przy czym całkowita powierzchnia przeznaczona pod zieleń wypoczynkową i izolacyjną powinna wynosić nie mniej niż 50% terenu netto. Ponadto w ramach terenów brutto, w promieniu dojścia nie większym niż 300 m, należało przewidzieć ogród dziecięcy o powierzchni 0,75-1,2 ha (w uzasadnionych przypadkach w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły) oraz w promieniu dojścia nie większym niż 500 m – ogólnodostępne tereny wypoczynku o powierzchni liczonej według wskaźnika 5,5 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca w postaci: ogrodu wypoczynkowego (4 m<sup>2</sup> /mieszkańca) i zespołów boisk sportowych (1,5 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca). Dodatkowo normatyw ustalał, iż w ramach zespołu strukturalnych jednostek mieszkaniowych należy projektować ponadpodstawowe urządzenia wypoczynku w wymiarze 5 m<sup>2</sup> na mieszkańca, z czego 1,2 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na urządzenia sportu powszechnego. Kompleks taki, dostępny w promieniu dojścia do 800 m, powinien obejmować: park wypoczynkowy o powierzchni 2 ha, zespół boisk sportowych o powierzchni co najmniej 2,5 ha, salę sportową (0,3–0,5 ha) i krytą pływalnię (0,2–0,4 ha). Podane wskaźniki nie obejmowały terenów dla urządzeń sportu kwalifikowanego i urządzeń widowiskowych, które były przedmiotem ustaleń ogólnych. W sumie dawało to minimum 25-30 m<sup>2</sup> (w zależności od rodzaju zabudowy) terenów zieleni i rekreacji na 1 mieszkańca w izochronie dojścia nie większej niż 800 m.

Z powyższego wynika, że już w latach 70tych XX wieku, kiedy przedmiotowa działka została wywłaszczona, nie była przeznaczona pod zabudowę, a miała pełnić, wraz z sąsiednimi działkami, funkcje

terenów zielonych w ramach osiedla mieszkaniowego. W związku z tym twierdzenia Skarżącej, że na przedmiotowej działce już w latach 70tych XX wieku planowane były inwestycje budowlane nie są zasadne.

W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z dnia 4 lutego 1988 roku działka nr 684/8 znajdowała się na obszarach oznaczonych symbolami A5ZP – tereny zieleni urządzonej, A9MN,MW – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego oraz A10UI – tereny usług różnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, określa przedmiotowy obszar, na którym usytuowana jest działka nr 684/22, jako tereny wyłączone spod zabudowy - tereny zieleni krajobrazowo – ekologicznej o powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej minimum 90%. Podnoszona przez Skarżącą różnica przebiegu granic między terenami oznaczonymi w Studium symbolem M2, a terenami zieleni krajobrazowo – ekologicznej wynika z faktu, iż przebieg tych granic został skorygowany (zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem działki nr 684/22) w trakcie sporządzania projektu planu. Takie uszczegółowienie granic zostało dopuszczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i nie świadczy o sprzeczności z regulacjami w nim przyjętymi.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy pzp ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada gminy zamierzając zakazać w planie miejscowym zabudowy nieruchomości celem przeznaczenia jej pod zieleni urządzonej, powinna wcześniej określić ten teren w studium jako wyłączony spod zabudowy. Inne przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w studium kwalifikowane jest jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 ustawy pzp, zwłaszcza gdy przeznaczenie terenu w planie jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium (por. wyrok NSA z dnia 15.12.2011 roku, II OSK 2080/11).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pogórze i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga i Płk. S. Dąbka działka nr 684/8 usytuowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 125 US,ZP – zieleń urządzonej, usługi sportu i rekreacji oraz 136 ZP – zieleń urządzonej. Na przedmiotowym obszarze ustanowiony został zakaz zabudowy. Z uwagi na istniejące bosko sportowe na sąsiednich działkach (objętych kartą terenu 125 US,ZP) na przedmiotowym obszarze dopuszczone zostało użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe. Ustalona została także lokalizacja ogólnodostępnych ciągów pieszych przebiegających przez tereny zielone, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

Dzielnica Pogórze położona jest na krawędzi Kępy Oksywskiej. Różnica wysokości pomiędzy górnym i dolnym tarasem wynosi ok. 55-60 m. Z tego powodu występują tam znaczne połacie zielonych terenów o różnej szerokości w postaci skarp o spadkach przekraczających 20 %. Stanowią one istotny element kompozycji przestrzennej ze względu na wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe i widokowe, a jednocześnie ze względu na znaczenie funkcjonalne – tereny zielone stanowiące zaplecze rekreacyjno-wypoczynkowe mieszkańców dzielnicy.

Należy podkreślić, że uzasadnieniem wprowadzenia dla przedmiotowego obszaru zakazu zabudowy nie był brak możliwości jej realizacji, a fakt, że wszelkie roboty ziemne na tym obszarze wymagałyby znacznej ingerencji w środowisko – teren ten w większości stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych o spadkach powyżej 20%. Różnica poziomów w obrębie działki Skarżącej wynosi ok. 26 m (odpowiada to wysokości budynku 9 – 10 kondygnacyjnego). Warunki terenowe nie pozwalają na poprowadzenie dróg dojazdowych (zapewnienie odpowiednich spadków i szerokości w liniach rozgraniczających wymaganych dla drogi dojazdowej) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, bez znaczącej ingerencji w środowisko. Zapewnienie dojazdu wiązałoby się ze znacznymi robotami ziemnymi naruszającymi stabilność skarp.

Argumenty Rady Miasta Gdyni są poparte opracowaniami wykonanymi przy sporządzaniu projektu planu miejscowego: w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Według mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi miasta Gdyni sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy obszar ten stanowi w części tereny zagrożone ruchami masowymi. Zarzuty Skarżącej dotyczące braku poparcia stanowiska organu dokumentami są niezasadne.

Resumując należy stwierdzić, że działka nr 684/22, wbrew twierdzeniom Skarżącej, nigdy nie była przeznaczona pod zabudowę. Już w okresie wyłączenia nieruchomości (stanowiąca wówczas łąki, nieużytki

i pastwiska), miała pełnić funkcję parku dzielnicowego i nie była przeznaczona pod realizację zabudowy. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z konsekwentnym i przemyślanym działaniem organu realizującego politykę gminy. Rada Miasta Gdyni wykonuje zadania publiczne i działa w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego, a ustalenie przeznaczenia zaskarżonego terenu jako zieleni urządzona i usługi sportu i rekreacji jest w pełni uzasadnione i celowe.

W związku z powyższym należy uznać skargę Dart DG za niezasadną i wnosić do sądu administracyjnego o jej oddalenie.

Załączniki - materiały dla Radnych:

1. Kserokopia skargi
2. Fragment rys. m.p.z.p. z oznaczeniem nieruchomości

RP.6722-SA-9.13.AW