

**UCHWAŁA NR XXXVI/762/13  
RADY MIASTA GDYNI  
z dnia 27 listopada 2013 r.**

**w sprawie skargi z dnia 16 października 2013 roku, wniesionej przez Barbarę Urbaś, na uchwałę nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni**

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 16 października 2013 roku złożonej przez Barbarę Urbaś, na uchwałę nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni.

**§ 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.

**Wiceprzewodnicząca Rady Miasta**

**Joanna Zielińska**

---

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

## UZASADNIENIE

Dnia 29 września 2010 roku Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XLVI/1080/10 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni. Barbara Urbaś złożyła wezwanie do usunięcia naruszenia prawa przez ww. uchwałę, które nie zostało uwzględnione przez Radę Miasta Gdyni. Uchwała nr XXXIII/693/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia br. w sprawie wezwania została doręczona skarżącej w dniu 16 września 2013 roku. Dnia 21 października Barbara Urbaś do Urzędu Miasta Gdyni wpłynęła skarga Barbary Urbaś na uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany m.p.z.p. Kamiennej Góry w Gdyni.

Skarżąca zaskarża przedmiotową uchwałę w części ustalającą ulicę dojazdową 94 KD-D zarzucając:

1) naruszenie zasady ochrony prawa własności oraz troski o walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wytyczenie ulicy na jej gruncie, mimo możliwości wytyczenia ulicy na gruncie Gminy oraz na gruntach zainteresowanych dojazdem właścicieli działek na częściach ich nieruchomości już przeznaczonych na cele drogowe. Skarżąca podnosi, że planując dojazd do nieruchomości Gmina winna była rozważyć możliwość wykorzystania gruntów stanowiących jej własność i w przypadku braku takiej możliwości, Gmina ma prawo wykorzystania na ten cel gruntów stanowiących własność osób trzecich. Zdaniem skarżącej ulica 94 KD-D mogła zostać w całości wytyczona wyłącznie przy wykorzystaniu gruntu Gminy oraz części nieruchomości pozbawionych obecnie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Skarżąca podnosi, że działki nr 655/301 i 1464/89 są obecnie wykorzystywane przez ich właścicieli na cele drogowe i mają takie przeznaczenie w ewidencji gruntów. Zdaniem skarżącej wytyczenie ulicy przez działkę stanowiącą jej własność (nr 562/89) stanowi nadużycie władztwa planistycznego i godzi w prawo własności.

2) Naruszenie zasady ochrony zabytków poprzez wytyczenie ulicy w odległości mniejszej od minimum określonego w ustawie o drogach publicznych od podlegającego ochronie konserwatorskiej budynku przy ul. Korzeniowskiego 14 oraz poprzez nierespektowanie historycznego dojazdu do założenia parkowego folwarku Steinberg. Skarżąca wskazuje, że zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych droga gminna winna być oddalona od budynku w terenie zabudowy o min. 6 m. Skarżąca podnosi, że ulica 94 KD-D znajduje się w odległości ok. 1.8 m od garażu, ok. 3,5 m od zachodniego narożnika budynku oraz ok. 5 m od północno-zachodniej ściany budynku przy ul. Korzeniowskiego 14, co jest niezgodne z ustawą o drogach publicznych. Wobec możliwości wytyczenia ulicy na działce gminnej, zdaniem skarżącej, brak jest podstaw do odstępstwa od wymaganej ustawą odległości – 6 m od budynku. Skarżąca stwierdza, że wytyczenie ulicy na działce gminnej pozwoliłoby na zachowanie odległości ok. 8 m od budynku i ok. 5 m od garażu. Zdaniem skarżącej niezachowanie odległości 6 m w odniesieniu do garażu jest możliwym do rozważenia kompromisem nie godzącym w warunki użytkowe pozostałych części budynku wykorzystywanych na cele mieszkalne i wydaje się do pogodzenia z zasadą ochrony zabytków. Skarżąca podnosi, że zgodnie z mapą topograficzną z 1935 roku dojazd do obecnych nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12 A (część dawnego parku, którego reliktem jest podlegający ochronie dęb na działce skarżącej) odbywał się przez działkę nr 300, a tym samym za wytyczeniem drogi przez tą działkę przemawiają wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego.

3) Naruszenie zasad dbania o ład przestrzenny poprzez wytyczenie ulicy przez którą na długości ok. 30 m istnieje ogrodzenie oraz poprzez niewytyczenie ulicy na działce Gminy, której powierzchnia jest już dostosowana do pełnienia funkcji dojazdu. Skarżąca podnosi, że realizację zaplanowanej ulicy uniemożliwia ogrodzenie nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14, które jest usytuowane mniej więcej pośrodku wytyczonej ulicy i ma długość 30 m. Ogrodzenie to ma charakter trwały, jest zbudowane na stabilnym fundamencie betonowym. Trwałość ogrodzenia wyklucza, zdaniem skarżącej, inwestycję drogową przez dziesięciolecia. Skarżąca twierdzi, że działka nr 300 ma cechy infrastrukturalne predestynujące ją do urządzenia ulicy w całości na jej terenie. Część tej działki jest

wyprofilowana na cele dojścia i dojazdu, ze spadkiem w stronę ul. Korzeniowskiego. Ponadto działka ta ma urządony wjazd (obniżenie chodnika).

4) Naruszenie zasady uwzględniania potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez niewytyczenie ulicy w całości na działce nr 300 (gminnej), przez którą przeprowadzono infrastrukturę techniczną. Skarżąca wskazuje, że przez działkę nr 300 przebiegają przyłącza elektryczne do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C oraz wodno-kanalizacyjne do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A. Przyłącze gazowe do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14C nie przebiega przez działkę skarżącą.

Skarżąca wnosi o stwierdzenie nieważności uchwały w zaskarżonej części.

Ustosunkowując się do zarzutów wskazanych w skardze wyjaśnia się, co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że w obowiązującym, przed podjęciem kwestionowanej uchwały, planie miejscowym Kamiennej Góry (uchwała nr XXXII/754/05 ) działka nr 562/89 położona była na obszarze oznaczonym symbolem 94 KDW-X - wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny. W wyniku częściowego uwzględnienia skargi złożonej przez Barbarę Urbaś na ww. uchwałę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 24 stycznia 2007 roku stwierdził nieważność uchwały w częściach dotyczących terenu oznaczonego symbolem 94 KDW-X. Sąd wskazał, że przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednej nieruchomości na dojazd do drugiej w sposób, który nie czyni z tego dojazdu drogi publicznej, nie likwiduje sporu, gdyż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być w żaden sposób wyegzekwowane.

Celem uchwalenia zmiany m.p.z.p. Kamiennej Góry było rozwiązanie kwestii dojazdu do nieruchomości położonych przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C poprzez ustanowienie na działce nr 562/89 drogi publicznej. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym część działki nr 562/89 położna jest na obszarze oznaczonym symbolem 94 KD-D – ulica dojazdowa.

Działka nr 562/89 to nieruchomość wydzielona już w latach trzydziestych XX w. w celu zapewnienia dojazdu do nieruchomości położonych w głębi terenów budowlanych. Odnosząc się do przedstawionej przez skarżącą propozycji dojazdu przez działkę stanowiącą własność Gminy Miasta Gdyni należy wyjaśnić, że działka ta to teren zabudowań pierwszego historycznego folwarku na Kamiennej Górze - tzw. Starego Dworu. Zabytkowy budynek Starego Dworu, wpisany do rejestru zabytków, uległ zniszczeniu. Zgodnie z uzgodnieniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry ustala, że nowy budynek na tym terenie powinien nawiązywać usytuowaniem i formą architektoniczną do historycznego budynku Starego Dworu (dotyczy to także zagospodarowania działki). Zespół urbanistyczny Kamiennej Góry wpisany jest do rejestru zabytków - decyzją Wojewody Gdańskiego Nr 929 z dnia 08.02.1985 r. W planie miejscowym ustalono ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych, a także ustalono, że powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup> (wielkość ta wynika z analizy wielkości podziałów historycznych, których powierzchnia przekraczała najczęściej 1000 m<sup>2</sup>). Zaproponowane zatem ustanowienie dojazdu na działce gminnej, które zmieniłoby historyczny kształt i charakter tej działki, wyjątkowo ważnej w strukturze zabytkowego układu urbanistycznego Kamiennej Góry, jest sprzeczne z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uzgodnionymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i przyjętymi w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości 6 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni. Należy zwrócić uwagę, że skarżąca nieprawidłowo przytoczyła treść tego przepisu wskazując, że to droga gminna powinna być oddalona od budynku o min. 6 m. Przepis art. 43 ww. ustawy statuuje generalny obowiązek zachowania odpowiedniej odległości pomiędzy obiektami budowlanymi zlokalizowanymi przy drodze a zewnętrzną krawędzią jezdni. Powyższa regulacja obejmuje

"usytuowanie" obiektów budowlanych od drogi (od wchodzącej w jej skład jezdni), a "nie dotyczy sytuowania drogi względem istniejącego obiektu budowlanego" (wyrok WSA w Warszawie z dnia 15 października 2008 r., IV SA/Wa 993/08, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 czerwca 2009 r., II OSK 210/09). Przepis art. 43 ustawy o drogach publicznych odnosi się do nowej zabudowy i w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania. Przewidziana w planie miejscowym droga znajduje się w odległości ok. 5 m od zabytkowego budynku przy ul. Korzeniowskiego 14 oraz w odległości ok. 2 m od garażu, który nie wyróżnia się walorami kulturowymi, został dobudowany lub przebudowany w okresie późniejszym z użyciem innych materiałów i w zmienionym, w stosunku do historycznego, obrysie zewnętrznym. Z tego względu garaż ten nie został objęty ochroną konserwatorską. Ruch związany z dojazdem do kilku budynków jednorodzinnych nie stanowi intensywnego ruchu pojazdów i nie stanowi zagrożenia dla sąsiednich budynków.

Odnosząc się do zarzutu braku możliwości realizacji ustaleń planu miejscowego ze względu na fakt, że na działce, na której zaplanowana została droga istnieje ogrodzenie należy stwierdzić, istniejące ogrodzenie nie wyklucza możliwości realizacji drogi. Należy wskazać, że zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy o 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, stanowi cel publiczny. Zgodnie z przepisami ww. ustawy w celu realizacji celu publicznego może zostać podjęta decyzja o wywłaszczeniu własności nieruchomości, jeżeli stosowne prawa do niej nie mogą być nabyte w drodze umowy. Wywłaszczenie własności nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tego prawa. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, przy określaniu której uwzględnia się w szczególności rodzaj nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Ponadto zgodnie z art. 36 ww. ustawy jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Odnosząc się do twierdzeń skarżącej dotyczących przebiegu przez działkę gminną przyłączy wskazuje się, iż w wyniku podziału działki nr 300 wydzielone zostały działki nr 1213/300, 1214/300 oraz 1215/300. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przez działkę nr 1215/300 (poprzednio nr 300) przebiegają przyłącza elektryczne do nieruchomości położonej przy ul. Korzeniowskiego 12A. Jednakże zwrócić należy uwagę na fakt, że wbrew twierdzeniom skarżącej, przyłącza elektryczne do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C przebiegają przez działkę nr 562/89 (stanowiącą własność skarżącej, a nie przez działkę stanowiącą własność Gminy). Nie jest też prawdą, że przez działkę gminną przebiegają przyłącza wodno-kanalizacyjne do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A. Przyłącza te, jak również przyłącza do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C, przebiegają przez działkę skarżącej (nr 562/89). Ponadto przyłącza gazowe do wszystkich ww. nieruchomości przebiegają przez działkę skarżącej.

Ustalenia przyjęte w kwestionowanej uchwale umożliwiają dostęp do drogi publicznej zainteresowanym osobom i są zgodne z przepisami prawa.

W związku z powyższym proponuje się nie uwzględniać skargi złożonej przez Barbarę Urbaś i wnieść do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego jej oddalenie.

Załączniki:

1. Kserokopia skargi
2. Fragment rys. m.p.z.p. – obszaru objętego skargą RP.6722-SA-18.13.AW