

Uchwała Nr 788 /2001
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 28 czerwca 2001 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu zmiany nr 3 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów Barwinka – Kaweczyny w Kielcach.

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124 / Rada Miejska uchwała, co następuje :

§ 1.

1. Odrzuca się w całości zarzut zawarty w piśmie z dnia 05 marca 2001 r. i wniesiony w dniu 06 marca 2001 r. przez

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)

- właścicielki działki nr ewid. 1109/6, obręb 10124, położonej w Kielcach, przy ul. Starowapiennikowej. Przedmiotowy zarzut dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Starowapiennikowej oraz linii rozgraniczającej tej ulicy ustalonych w projekcie zmiany planu.

2. Uzasadnienie faktyczne.

W dniu 6 marca 2001 r.

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)

- właścicielki działki, o której mowa powyżej, pismem z dnia 5 marca 2001 r. wniosły zarzut do projektu zmiany planu wykładanego do wglądu w terminie od dnia 1 lutego 2001 r. do dnia 21 lutego 2001 r. Zarzut ten dotyczył wprowadzenia w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Starowapiennikowej oraz ustalenia linii rozgraniczającej ul. Starowapiennikowej w sposób naruszający granicę działki 1109/6 stanowiącej własność wnoszących zarzut.

Pozostałe sprawy poruszane w piśmie, tj. wskazanie na nieprawidłowości związane z realizacją budynku na działce sąsiedniej oraz prośba o możliwość odkupienia części działki nr 1109/7 w trybie bezprzetargowym nie są związane z problematyką i przedmiotem zmiany planu i nie mogą być rozstrzygane w procedurze określonej ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym powołaną w podstawie niniejszej uchwały.

Działka nr 1109/6 stanowiąca własność wnoszących zarzut jest niewielką działką położoną przy ulicy Starowapiennikowej. Jej powierzchnia wynosi 130 m², a głębokość około 7,0 m. Przez środek działki, w odległości około 3,5 m od jej granicy, przebiega kabel energetyczny. W rysunku zmiany planu wprowadzona została nieprzekraczalna linia zabudowy, która zdaniem wnoszących zarzut, pozbawia ich możliwości zagospodarowania działki, a ustalona linia rozgraniczająca ulicy przylegającej do działki 1109/6 narusza granice tej własności.

W dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej budynkami istniejącymi na sąsiednich działkach, respektując położenie kabla energetycznego oraz kierując się względami bezpieczeństwa (znaczne obciążenie ruchem związane z położeniem w sąsiedztwie osiedlowego ośrodka usługowo – handlowego) ustalono nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości około 9,0 od krawędzi jezdni tj. w odległości około 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.

Przedmiotowa działka, z uwagi na swoje parametry opisane powyżej, nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej i tak została potraktowana w projekcie zmiany planu – zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość od granicy działki dla obiektu usługowego, jako budynku zaliczonego do kategorii zagrożenia ludzi ZL wynosi 5,0 m a dla bud. mieszkalnego 3,0 lub 4,0 m,

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być sytuowane w odległości co najmniej 6,0 m od krawędzi jezdni.

Odległości te wyznaczają na działce teren możliwy do zabudowy. W przypadku przesunięcia linii zabudowy na odległość 6,0 m od krawędzi jezdni ul. Starowapiennikowej na przedmiotowej działce tworzy się pas terenu możliwy do zabudowy budynkiem mieszkalnym o głębokości 1,0 do 2,0 m, a zabudowę usługową wyklucza się. Zatem przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w projekcie zmiany planu, na odległość dopuszczoną przepisami szczególnymi nie jest zasadne, a rezygnacja z jej ustalenia jest z nimi sprzeczna.

Ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy nie pozbawia właścicieli działki możliwości jej zagospodarowania - odnosi się do określenia szczególnego warunku dla jednej z form zagospodarowania, jaką jest zabudowa działki. Ponadto, biorąc pod uwagę, możliwość scalenia jej z działkami sąsiednimi przy zwiększonej głębokości działki zabudowa też będzie możliwa.

Linia rozgraniczająca ul. Starowapiennikowej, na odcinku objętym zmianą planu, została ustalona w nawiązaniu do ustalonego w obowiązującym planie jej przebiegu oraz w nawiązaniu do granic własności działek. Niewielkie naruszenie granicy własności działki 1109/6, która przeznaczona została na powiększenie działki (lub działek) z którą graniczy, ma miejsce w rejonie skrzyżowania ulic i ciągów pieszych i podyktowane jest względami bezpieczeństwa w tym newralgicznym punkcie o znacznym obciążeniu ruchem pieszych i samochodów (osobowych i dostawczych) z uwagi na sąsiedztwo osiedlowego ośrodka usługowego.

3. Uzasadnienie prawne

Zgodnie z powołanym w podstawie prawnej niniejszej uchwały art.24 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutu rozstrzyga rada gminy, w drodze uchwały zawierającej uzasadnienie faktyczne i prawne.

W oparciu o cytowany wyżej przepis Rada Miejska odrzuca zarzut

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej), o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy powołanej w podstawie niniejszej uchwały, w planie zagospodarowania przestrzennego ustala się linie zabudowy.

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być sytuowane w odległości co najmniej 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej - ulica Starowapiennikowa jako ulica lokalna miejska jest zaliczona do kategorii dróg gminnych. Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 9,0 m od krawędzi jezdni jest zgodna z przepisem ustawy. Klasa drogi i jej parametry są zgodne z art. 43 ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz.430).

Zgodnie § 272 ust. 1 pkt 3 i § 12 ust. 4 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 140) odległość od granicy działki w przypadku budynku usługowego jako budynku, zaliczonego do kategorii zagrożenia ludzi

ZL wynosi 5,0 m, a w przypadku budynku mieszkalnego 3,0 lub 4,0 m . – odległości te oraz nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczają pas terenu możliwy do zabudowy.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy powołanej w podstawie niniejszej uchwały, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania i linie rozgraniczające ulice, place oraz dróg publicznych.

Władztwo planistyczne gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. obejmuje m. innymi wykonywanie zadań w zakresie:

- ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
- gminnych dróg, ulic mostów i organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości (....).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 64 Konstytucji RP każdy ma prawo do własności. Własność ta podlega ochronie prawnej i może być ograniczona tylko w drodze ustawy. Również w art. 140 kodeksu cywilnego jednym z elementów wyznaczającym granice własności jest ustawa.

Należy zauważyć, że konstytucyjna zasada ochrony prawa własności nie ma charakteru absolutnego i może być ustawowo ograniczona. Takie właśnie ograniczenia wprowadza między innymi cytowana wyżej ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przepisu art. 2 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowaniu przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach, a w myśl przepisu art. 4 ust. 1 tej ustawy powyższe uprawnienie należy, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych oraz morza terytorialnego, do zadań własnych gminy.

Ograniczenie praw własności, polegające na ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i linii rozgraniczającej ulicy Starowapiennikowej nie naruszyło konstytucyjnie chronionego prawa własności. Działając na podstawie i w granicach obowiązującego prawa Gmina nie naruszyła interesu prawnego właścicieli działki wnoszących zarzut.

§ 2.

Uchwałę, składający zarzut mogą zaskarżyć do Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie, ul. Topolowa 5, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Rupniewski