

Uchwała Nr VII/79/2003
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 20 marca 2003 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu zmiany Nr 1 w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego terenu Karczówki w Kielcach w rejonie ul. Kryształowej.

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, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz.1112) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Odrzuca się zarzut zawarty w piśmie z dnia 18 listopada 2002 r. i wniesiony 18 listopada 2002 r. przez *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)*

Przedmiotowy zarzut dotyczy ustalonych w projekcie zmiany Nr 1 zasad zabudowy na działce Nr 361/1, objętej zmianą w planie *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* nie zgadza się na wprowadzenie na działkę Nr 361/1, graniczącej z działką o Nr 360/3 stanowiącej jego własność, projektowanego budynku w postaci segmentu w układzie zabudowy szeregowej.

2. Uzasadnienie faktyczne

W dniu 18 listopada 2002 r. właściciel działki o Nr 360/3 obręb 10121, położonej w Kielcach przy ul. Diamentowej, złożył na piśmie zarzut do projektu zmiany wykładanego do publicznego wglądu w terminie od 15 października 2002 do 05 listopada 2002 r. O wyłożeniu do wglądu *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* został powiadomiony pismem z dnia 13 września 2002 r. (potwierdzenie odbioru w Urzędzie Miasta z datą 27.09.2002 r. na kopii pisma znak: MA.I-7322/54/1/2002) zawierającym uzasadnienie nieuwzględnienia w projekcie planu wniosku złożonego po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowej zmiany w planie (wniosek do planu złożony na piśmie z dn. 28.01.2001, data wpływu 30.01.2001 r.). Wnoszący zarzut nie wyraża zgody na wprowadzenie na działkę objętej zmianą w planie projektowanego budynku mieszkalnego w układzie szeregowym. Twierdzi, że w momencie, kiedy budował swój budynek (segment w układzie szeregowym, w granicy z działką Nr 361/1) na działce Nr 361/1 plan miejscowy nie przewidywał jakiegokolwiek zabudowy. Zarzuca, że jego zaplanowanie i budowa powodują konieczność demontażu wykonanego przez niego ogrodzenia. Twierdzi też, że w projekcie zmiany nie uwzględniono jego wcześniejszego wniosku o odsunięcie projektowanego budynku o 3 m od ściany szczytowej jego budynku. W podsumowaniu zarzutu podtrzymuje swoje wcześniej sformułowane warunki. na jakich jest w stanie zaakceptować wprowadzenie zabudowy na działce sąsiedniej.

Zarówno działka wnoszącego zarzut, *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* (Nr 360/3) jak i działka Nr 361/1, będąca przedmiotem zmiany planu, położone są na terenie przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (symbol terenu 44.MN,U). Rysunek tego planu przedstawia lokalizację projektowanych budynków – zgodnie z tym rysunkiem nie przewiduje się zabudowy na działce Nr 361/1.

Projekt zmiany przewiduje wprowadzenie na przedmiotowej działce segmentu mieszkalno – usługowego, uzupełniającego istniejący zespół podobnych budynków w układzie szeregowym, zlokalizowanego w granicy z działką i budynkiem składającego zarzut. Przyjęcie takiej formy jest naturalne, wynikające z istniejącego już na tym terenie układu zabudowy – formalne wymogi architektoniczne, infrastrukturalne i funkcjonalne dla projektowanego budynku są identyczne jak dla istniejących. Pomijając kwestie harmonii przestrzennej, zaprojektowanie na przedmiotowej działce budynku wolnostojącego jest kłopotliwe z uwagi na jej trójkątny kształt i powierzchnię, predysponującą tą nieruchomości raczej do układu zabudowy zwartej. Lokalizacja w granicy nie powoduje ograniczenia wymaganego przepisami dostępu światła słonecznego, nie powoduje też konieczności jakichkolwiek przeróbek budowlanych poza demontażem fragmentu ogrodzenia.

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 właściciela działki Nr 360/3, o którym mowa w ust.1.

Zgodnie z art. 10 ust.1 pkt.6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy.

Zgodnie z §12 ust.6 pkt.1 rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek może być usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej (Dz.U. Nr 75 z dnia 15.06.2002 r., poz.690) z zachowaniem szczegółowych wymogów określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pozostałe warunki usytuowania budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki regulują §60 ust.1 (czas nasłonecznienia) i §272 ust.3 (bezpieczeństwo przeciwpożarowe) ww. rozporządzenia – zaprojektowany w planie budynek te warunki spełnia.

W podnoszonej przez składającego zarzut kwestii konieczności demontażu wzniesionego przez niego w granicy działek ogrodzenia, zgodnie z art.154 kodeksu cywilnego domniemywa się, że ogrodzenie to służy do wspólnego użytku sąsiadów. Kwestie sporne w tym zakresie należą do właściwości sądów powszechnych.

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

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

Z przepisu art.2 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania 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.

Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego gmina, przeznaczając działkę Nr 361/1 pod zabudowę segmentem w układzie zabudowy szeregowej, nie naruszyła przepisów prawa materialnego.

§ 2.

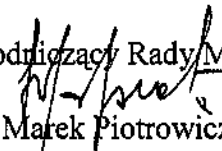
Uchwałę składający zarzut może zaskarżyć do Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie, ul. Topolowa 5, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Piotrowicz