

**Uchwała Nr LXX/1328/2006
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 19 października 2006 r.**

w sprawie rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 terenu Karczówka 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, Nr 14, poz. 124 i 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), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 i z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Odrzuca się zarzut do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 terenu Karczówka w Kielcach zawarty w piśmie z dnia 28 lipca 2006 r. i wniesiony w dniu 31 lipca 2006 r. przez

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej) współwłaściciela działki
o nr ewid. 360/3, obręb 10121, położonej w Kielcach w rejonie ulicy Kryształowej. Zarzut
dotyczy działki nr ewid. 361/1, obręb 10121, będącej własnością *(dane osobowe podlegające
ochronie ustawowej)*
objętej projektem m.p.z.p. Nr 1 terenu Karczówka w Kielcach i sąsiadującej z działką
o nr ewid. 360/3, której współwłaścicielem jest wnoszący zarzut *(dane osobowe podlegające
ochronie ustawowej)* i która to
działka znajduje się poza granicami opracowania.

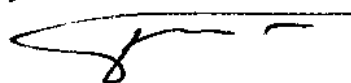
2. Uzasadnienie faktyczne.

W dniu 31 lipca 2006 r. pełnomocnik współwłaściciela działki, o której mowa w ust.1, w piśmie z dnia 28.07.2006 r. wniósł zarzut do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 26.06.2006 r. do dnia 17.07.2006 r., zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa,
2. naruszenie interesu prawnego składającego zarzut (prawo własności) ,
3. naruszenie uprawnienia składającego zarzut tj. „uprawnienia do spokojnego, nie zakłóconego korzystania z własności nieruchomości i jej przynależności – ogrodzenia”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr1 terenu Karczówka w Kielcach jest kontynuacją projektu zmiany Nr 1 w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego terenu Karczówka w Kielcach, zgodnie z dyspozycją zawartą w art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z 2003 r. Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą.

Projekt ten przewiduje wprowadzenie na działce nr ewid. 361/1 zabudowy w postaci segmentu mieszkalno-usługowego, uzupełniającego istniejący zespół podobnych budynków w układzie szeregowym, zlokalizowanego w granicy z działką i budynkiem składającego zarzut. Przyjęcie takiej formy jest konsekwencją istniejącego już na tym terenie układu zabudowy. Tym samym uwzględnione zostają wymagania Ustawy w zakresie ładu przestrzennego. Formalne wymogi architektoniczne, infrastrukturalne i funkcjonalne dla planowanej zabudowy są identyczne, jak dla zabudowy już istniejącej, a z przeprowadzonych analiz wynika, że ustalenie linii zabudowy w granicy działki nie powoduje ograniczenia wymaganego przepisami dostępu światła słonecznego, ani konieczności przeróbek budowlanych poza demontażem fragmentu ogrodzenia. Ponadto inwestor ma obowiązek dostosowania się do istniejącej zabudowy.



Pierwsze wyłożenie projektu miało miejsce w dniach 15.10. - 5.11.2002 r. W trybie pierwszego wyłożenia wpłynęły dwa zarzuty:

1) *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)*

2) *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)*

Zarzut *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* został odrzucony uchwałą Rady Miejskiej i oddalony ostatecznie – po wyczerpaniu całej przewidzianej prawem procedury – wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 października 2005 r. w sprawie II OSK 96/05 oddalającym skargę kasacyjną złożoną przez pana *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)*
Zarzut pani *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* został przez Radę Miejską uwzględniony.

Drugie wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 26 czerwca do 17 lipca 2006r. W wyłożonym projekcie planu, na skutek uwzględnienia przez Radę Miejską zarzutu pani *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* została skorygowana linia zabudowy od strony południowej, co nie jest kwestionowane przez *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* w złożonym przez niego zarzucie, o którym mowa w ust. 1.

Będący przedmiotem rozpoznania zarzut nie odnosi się więc do zmiany wprowadzonej do projektu planu, będącej przedmiotem II-go wyłożenia lecz powtarza częściowo argumenty zawarte w zarzucie do I-go wyłożenia projektu planu i częściowo zawarte w skardze kasacyjnej – które były już przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego.

3. Zarzut dotyczący naruszenia przepisów prawa uznaje się za bezpodstawny z następujących powodów:

1) *Naruszenia art.11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez opracowanie projektu planu dla jednej działki oraz odwoływanie się do wymogów technicznych budynku w §5 ust. 4 i 5 projektu planu.*

Art. 11 przywołanej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, że „...miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszaru gminy lub jej części...” i nie zawiera zakazu opracowania go dla jednostkowych działek. W §5 ust. 4 i 5 projektu planu nie są zawarte „wymogi techniczne”, lecz ustalenia wypełniające dyspozycje art. 10 Ustawy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi wprawdzie podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lecz zasadniczo od niej się różni co do formy i treści, zgodnie z powołanymi przepisami prawa.

2) *Naruszenia art.8 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez niewskazanie w projekcie planu sporządzonych wcześniej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Art.8 ust.2 przywołanej ustawy nakłada obowiązek wskazania planów „które zachowują moc obowiązującą, i które tracą moc.” W niniejszym przypadku nie ma takich planów. Plan obowiązujący na tym obszarze stracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., zgodnie z postanowieniem art. 87 ust. 3 nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

3) *Naruszenia art.3 ust.2a prawa budowlanego w zw. z art. §12 ust.4 pkt.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.) poprzez określenie w projekcie planu w §5 pkt 2 „budynku zabudowanego w układzie zabudowy szeregowej ...w sytuacji, gdy takie usytuowanie budynku w zabudowie szeregowej jest zgodnie z przepisami tylko wówczas gdy całość ściany nowo projektowanego budynku będzie zblizniaczona z już istniejącym, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca”*

Z powołanych przepisów nie wynika z nich obowiązek takiego sytuowania w granicy ściany nowoprojektowanego budynku, by na całej swojej długości przylegała do ściany już istniejącej. Jest to zarzut nietrafiony, zwłaszcza w przypadku zabudowy szeregowej, występującej często w formie segmentów sytuowanych uskokowo względem siebie. Ponadto z §12 ust.3 pkt.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.) wynika, że dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bezpośrednio w granicy „jeśli wynika to z ustaleń miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego,”. Pojęcie „zbliżniaczenie” jest stosowane w języku potocznym i dotyczy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, co również nie ma miejsca w niniejszym przypadku.

4) *Naruszenia art.10 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez „takie ustalenie w planie zagospodarowania posadowienia projektowanego budynku, które wymusi na wnoszącym zarzuty demontaż już istniejącego – legalnie wzniesionego – ogrodzenia*

i
5) *Naruszenia interesu prawnego składającego zarzut (prawo własności) oraz naruszenia uprawnienia składającego zarzut tj. „uprawnienia do spokojnego, nie zakłóconego korzystania z własności nieruchomości i jej przynależności – ogrodzenia”*

W projekcie planu, zgodnie z art.10 Ustawy, nie ustala się posadowienia budynku, lecz m.in. „przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania”.

Przepis art.3 powołanej Ustawy stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny. Norma ta dotyczy także właścicieli działki nr 361/1 i w niczym nie narusza prawa własności wnoszącego zarzut, który jest współwłaścicielem działki nr 360/3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, wyznaczają granice korzystania z rzeczy i stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności.

Podnoszona przez ^(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej) kwestia demontażu ogrodzenia, wobec faktu że wybudował je (wraz z budynkiem) zajmując pas szer. ok. 0,5 m cudzej działki tj. działki nr 361/1, co jest źródłem konfliktu, niechęci i wzajemnych oskarżeń stron) nie może być w tym kontekście brana pod uwagę jako naruszenie jego praw.

Projekt planu jest sporządzany na urzędowych kopiach map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy te pokazują m.in. granice działek, istniejące zabudowania i ogrodzenia. Na pobranej do celów projektu planu kopii mapy, którą projektant ma obowiązek się posługiwać, nie znajduje się ogrodzenie, o którym mowa w zarzucie.

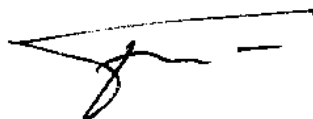
4. Uzasadnienie prawne.

Zgodnie z przywołanym 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 wyżej wymieniony przepis Rada Miejska odrzuca zarzut współwłaściciela działki o nr ewid. 360/3, obręb 10121, położonej w Kielcach w rejonie ulicy Kryształowej,
^(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej) , dotyczący:

1. naruszenia przepisów prawa,
2. naruszenia interesu prawnego składającego zarzut (prawo własności) ,
- 3.naruszenia uprawnienia składającego zarzut tj. „uprawnienia do spokojnego, nie zakłóconego korzystania z własności nieruchomości i jej przynależności – ogrodzenia, ponieważ ustalenia planu nie naruszają prawa ani interesu prawnego lub uprawnienia wnoszącego zarzut.

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 ustalenie należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt.1,3,5 i 8 tej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.



Władztwo planistyczne gminy, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) obejmuje m.inn. 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 w drodze ustawy. Również zgodnie z treścią art. 140 kodeksu cywilnego jednym z elementów wyznaczających 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.

Art. 36 Ustawy określa zakres roszczeń właściciela nieruchomości w stosunku do gminy, w przypadku gdy w związku z uchwaleniem planu, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego gmina, określając zakres funkcji możliwych do realizacji na działce nr 361/1 działła na podstawie i w granicach obowiązującego prawa, bez dokonania naruszenia przepisów prawa materialnego.

§ 2.

Uchwałę, składający zarzut może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego – w Kielcach, ul. Prosta 10, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

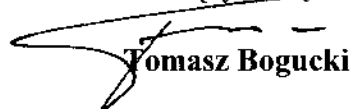
§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Tomasz Bogucki