

UCHWAŁA NR XII/98/2004
RADY MIASTA SANDOMIERZA
z dnia 10 marca 2004r.

**w sprawie rozstrzygnięcia protestu wniesionego do projektu Miejsowego
Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „STARÓWKA”
w Sandomierzu – na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach
od 3 lutego 2003 r. do 24 lutego 2003 r.**

Zgodnie z art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) po rozpatrzeniu protestu wniesionego przez:

Pana C K
zam. 27-600 Sandomierz ul. Mickiewicza

do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „STARÓWKA” w Sandomierzu, RADA MIASTA SANDOMIERZA postanawia:

§ 1

Odmówić uwzględnienia protestu Pana C K zam. 27-600 Sandomierz ulica Mickiewicza, do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „STARÓWKA”, odnoszący się do terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – MW**, dotyczący działki nr 777/69 - istniejących terenów zieleni, miejsc wypoczynku i placu zabaw dla dzieci.

§ 2

Uzasadnienie odrzucenia protestu:

1. Przedmiotowa działka o pow. 0,1203 ha, położona jest na terenach zabudowy wielorodzinnej przy ul. Mickiewicza w Sandomierzu. Działka ta z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno – usługową powstała w wyniku dokonanego przez administratora osiedla tj. Wojskową Agencję Mieszkaniową podziału nieruchomości o nr ewid. 777/4, obejmującej prawie w całości osiedle mieszkaniowe (bez terenu pod budynkiem nr 16 – działka nr 777/5). Jest działką niezabudowaną, na której znajduje się zieleń wysoka.
2. Pan C K sprzeciwia się ustalonej w projekcie planu zabudowie wielorodzinnej i likwidacji zieleni na terenie działki nr 777/69 – błędnie określonej jako działka 777/5. Działka o nr ewid. 777/5 jest terenem pod budynkiem nr 16 i stanowi współwłasność mieszkańców budynku przy ulicy Mickiewicza 16.
3. Ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Sandomierza, uchwalonego Uchwałą Nr VII/33/89 MRN z dnia

30.06.1989r. z późn. zmianami określają sposób zagospodarowania dla tego terenu jako: „adaptowany zespół zabudowy wielorodzinnej (częściowo z wbudowanymi usługami) – pożądane zwiększenie programu usługowego” (o symbolu A 59 MW).

Ustalenia te zostały utrzymane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sandomierza, uchwalonym uchwałą Nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r.

Nie bez znaczenia jest fakt, że właściciel nieruchomości Nr 777/69 – na podstawie obowiązującego do dnia 31.12.2003 r. – Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza uzyskał pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego z poddaszem mieszkalnym (5 lokali).

4. Ustalenia opracowanego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „STARÓWKA” dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowe osiedle mieszkaniowe wielorodzinne, teren oznaczony symbolem 1 – MW, określają przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ponadto plan ustala dla tych terenów:

1. istniejąca zabudowa na większości terenu – do kontynuacji użytkowania z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy, z zachowaniem skali i charakteru architektonicznego wszystkich budynków na terenie osiedla.
2. obowiązuje wymóg jednolitego wystroju architektonicznego wszystkich budynków na terenie osiedla – co oznacza: a - stosowanie na elewacjach i dachach tych samych materiałów wykończeniowych o tej samej bądź zbliżonej kolorystyce, b – stosowanie podobnych detali architektonicznych, c – stosowanie dachów o tych samych lub zbliżonych spadkach połaci.
3. Dopuszcza się realizację funkcji usługowych nieuciążliwych obsługujących funkcje podstawowe.
4. Zachowanie 25% powierzchni biologicznie czynnej.
5. Na terenie osiedla należy przewidzieć miejsca na rekreację dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz plac zabaw dla dzieci.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – $i = 1,5$.
7. Dopuszcza się wysokość zabudowy 5 kondygnacji (w tym poddasze).
8. Parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie własnym wg. normy – 1,5 m.p./mieszkanie”.

Ustalenia opracowanego projektu w/w miejscowego planu nie wprowadziły zmian do obowiązującego planu i nie naruszają zasad zagospodarowania. Jedynie uściśliły ustalenia obowiązujące.

5. Po szczegółowej analizie protest postanowiono odrzucić. Jego uwzględnienie naruszyłoby ustalenia obowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sandomierza.

Zgodnie z art. 3 powołanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, w sposób zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu. W związku z tym, że ustalenia obowiązującego planu zezwalają na zabudowę mieszkalno-usługową na działce o nr ewid. 777/69, występująca zieleń nie może być zachowana w stanie istniejącym.

Jedną z podstawowych zasad jaką należy stosować przy budowaniu jest ochrona interesów osób trzecich, obejmująca przede wszystkim możliwość prawidłowej

zabudowy oraz korzystanie z działki, zgodnie z przepisami powołanej wyżej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) określają podstawowe zasady, jakie należy stosować zarówno przy budowaniu jak i utrzymaniu obiektów budowlanych, które należy projektować, budować i utrzymywać w sposób zgodny ze wszelkimi przepisami regulującymi proces budowlany. Przepisami tymi jest m.in. Rozporządzenie 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), jak również obowiązujące Polskie Normy.

W myśl § 12 ust. 1 w/w rozporządzenia przy sytuowaniu budynku na działce budowlanej powinny być zachowane odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w rozporządzeniu, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz drogach publicznych.

Ponadto zgodnie z § 13 projektowany budynek może być usytuowany w odległości umożliwiającej naturalne oświetlenie.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej na obszarze działania organu, który go ustanowił (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP). W związku z tym gmina została konstytucyjnie wyposażona w uprawnienia do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, tj. kształtowania ładu przestrzennego na swoim terenie (art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - tekst jedn. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.). Art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zawiera ogólną normę kompetencyjną gmin do zajmowania się m.in. sprawami ładu przestrzennego. Stosownie do w/w przepisu - „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne obejmują m.in. sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej...”

W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym określono m.in. wymagania dotyczące treści planów miejscowych, jak i wymagania proceduralne:

- Art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym „w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny, 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury...”. Dowodem na zachowanie ww. wymagań są ustalenia zawarte w rysunku i tekście planu.
- Art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zawiera wymagania dotyczące procedury uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z organami uzgadniającymi, określonymi w powołanej ustawie i wynikającymi z przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (t.j. z 1999 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1150 z późn. zm.) obowiązkiem organów jednostek samorządu terytorialnego jest dbałość o dobra kultury i podejmowanie działań ochronnych oraz uwzględnianie zadań ochrony zabytków, między innymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast w myśl art. 11 ust. 2 w/w ustawy Wojewódzki Konserwator Zabytków jest organem uzgadniającym miejscowe plany.

Projekt przedmiotowego planu został – w tej części - uzgodniony pozytywnie.

- W procedurze sporządzania omawianego planu miejscowego w pełni zachowano wymagania proceduralne dotyczące wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym: zawiadomienie na piśmie o terminie wyłożenia (art. 18 ust. 2 pkt 5 a, b,c); ogłoszenie o wyłożeniu projektu z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni przed tym wyłożeniem, wyłożenie na okres min. 21 dni, zapewnienie informacji o wyłożonym projekcie i zapewnienie możliwości uzyskania kopii wyrysów i odpisów (art. 18 ust. 2 pkt 6); przyjmowanie protestów i zarzutów zgodnie z zasadami określonymi w art. 18 ust. 2 pkt 7; po upływie terminów określonych w przytaczanych wyżej przepisach, rozpatrzenie zarzutów i protestów przez Burmistrza Miasta w terminie nie dłuższym niż miesiąc.

Burmistrz Miasta dysponuje dowodami na zachowanie ww. wymagań proceduralnych, które są częścią dokumentacji formalno prawnej planu, przedkładanej - po uchwaleniu planu - wojewodzie - w celu oceny zgodności z prawem (art. 18 ust. 2 pkt 13).

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym powszechnie obowiązującym i określa w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające na ingerencji w sferę prawa własności, a nawet na ustanowieniu podstawy do odjęcia lub ograniczenia tego prawa. Stosownie do art. 33 omawianej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności, wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego dla rady gminy. Postępowanie w toku sporządzania omawianego planu miejscowego, w szczególności dotyczące protestu zgłoszonego przez Pana C. K. jest w pełni zgodne z wyżej cytowanymi zasadami.
8. Jak wykazano, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego omawianym planem miejscowym, w pełni respektują zasady i wymagania określone w obowiązujących przepisach prawnych, zarówno w swej warstwie merytorycznej jak i proceduralnej. Biorąc pod uwagę przytoczone powyżej argumenty, istnieją podstawy odrzucenia zgłoszonego protestu.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
mgr Ryszard Lewandowski