

**UCHWAŁA NR II/ 6/2014  
RADY GMINY PRZYWIDZ**

**z dnia 8 grudnia 2014 roku**

**w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.)

**Rada Gminy Przywidz  
uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Nie uwzględnia się wezwania złożonego 12 listopada 2014 r. przez Pana Mirosława Kobielię w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do usunięcia naruszenia prawa zawartego w uchwale Nr XXXVI/257/2014 Rady Gminy Przywidz z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r., poz. 2621).

**§ 2.**

Upoważnia się Wójta Gminy Przywidz do przekazania stanowiska Rady Gminy Przywidz pełnomocnikowi Pana Mirosława Kobieli.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Teodor Formela

## UZASADNIENIE

### I. Treść i żądanie wezwania

W dniu 12 listopada 2014 r. do biura Rady Gminy Przywidz wpłynęło (złożone osobiście) wezwanie Pana Mirosława Kobiela w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do usunięcia naruszenia prawa zawartego w uchwale Nr XXXVI/257/2014 Rady Gminy Przywidz z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r., poz. 2621)– **dalej „uchwała”**, w części dotyczącej obszaru oznaczonego symbolem 7 U/P i 9 U/P.

Wzywający zarzucił, że przeznaczenie spornego obszaru pod działalność usługową i przemysł, narusza:

- 1) prawo własności i dobra osobiste skarżącego, takie jak zdrowie, wolność, nietykalność mieszkania, korzystanie ze środowiska,
- 2) zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zakładające jako główny kierunek rozwój turystyki, rekreacji i agroturystyki oraz ochronę posiadanych przez Gminę walorów przyrodniczych, w tym poprzez neutralność estetyczną zabudowy przemysłowej lub ich separację od obszarów o znacznej wartości krajobrazowej,
- 3) § 5 pkt 8 uchwały 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z 28 kwietnia 2010 r. poprzez złamanie zakazu lokalizowania obiektów budowanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek,
- 4) ustalenie w § 22 ust. 6 pkt 2 uchwały intensywności zabudowy poprzez zwrot („bez określenia”), co pozostaje sprzeczne z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Ad. Prawo własności

Rada nie podziela zarzutów, jakoby ustalenia planu godziły w prawo własności ponad dopuszczalną miarę poprzez ograniczenie możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej. Przede wszystkim, na wspomnianym obszarze, funkcja mieszkaniowa nie była nigdy przewidziana. Nieobowiązujący już plan ogólny zagospodarowania przestrzennego **przewidywał na tym terenie funkcję przemysłową i funkcja ta była tam realizowana**. Nieruchomość wnoszącego wezwanie pierwotnie także realizowała tę funkcję, stanowiąc zaplecze socjalne zabudowań przemysłowych.

Co więcej, struktura działek w obszarze 7 U/P i 9 U/P (ich znaczne rozdrobnienie i zbyt mała powierzchnia) wyklucza rozwój funkcji mieszkaniowej:

- Dz.121/13 - pow. działki 496 m<sup>2</sup>, pow. zabudowy 97 m<sup>2</sup>
- Dz.121/12 - pow. działki 144 m<sup>2</sup>, pow. zabudowy 54 m<sup>2</sup>
- Dz.121/11 - pow. działki 542 m<sup>2</sup>, pow. zabudowy 92 m<sup>2</sup>

Trudno zatem mówić o naruszeniu interesu prawnego wnoszącego wezwanie. Wnoszący wezwanie uzyskał warunki zabudowy umożliwiające mieszkaniowe wykorzystanie obiektów przemysłowych po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy działalność produkcyjno-usługowa była na przedmiotowych terenach prowadzona od kilkudziesięciu lat; znał więc stan zastany sąsiedztwa swojej nieruchomości.

Ponadto, co bezsporne, obiekty już w tym miejscu pobudowane nie są w żaden sposób ograniczone postanowieniami planu (możliwość zachowania dotychczasowej zabudowy i funkcji). Projekt planu nie nakazuje przekształcenia obiektów produkcyjnych na funkcję P, dla tego terenu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania terenów, zatem funkcja mieszkaniowa może być nadal kontynuowana.

Na obszarze 7 U/P i 9 U/P co najmniej kilku przedsiębiorców ujawnionych w CEDG prowadzi działalność gospodarczą, zatrudniając pracowników. Przedsiębiorcy ci podlegają szczególnej ochronie, wyrażonej m.in. w art.8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.) obligującej organy administracji publicznej do wspierania rozwoju przedsiębiorczości, tworząc korzystne warunki do podejmowania i wykonywania działalności gospodarczej (...). **Wspomniany obszar był przeznaczony pod funkcję przemysłową w palnie ogólnym, funkcja ta była i w części jest tam realizowana.** Kwestionowana uchwała jedynie godzi – nie zawsze zbieżne – interesy mieszkańców i przedsiębiorców na tym obszarze.

Prawo własności podlega ochronie wyrażonej w art. 64 ust. 2 i w granicach określonych w ust. 3 Konstytucji RP, który przewiduje możliwość ograniczenia własności tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ono prawa własności. Potwierdza to art. 140 KC, na podstawie którego właściciel może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Do ustawowych ograniczeń prawa własności należy art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności na nieruchomości. Jak zauważa Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 769/12, nie można żądać ochrony prawnej własności ponad to, co przewiduje art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji, a w ślad za nimi art. 140 Kodeksu cywilnego i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymienione przepisy ustaw wprowadzają ograniczenie własności w ramach dopuszczalnie prawnych granic przewidzianych w art. 64 ust. 3 Konstytucji. Ograniczenia, które mogą się pojawić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli mieszczą się w przyznanym ustawowo ramach, nie stanowią naruszenia prawa i nie mogą być podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały.

Gmina działając w granicach przyznanego jej władztwa planistycznego, biorąc pod uwagę interes publiczny i słuszny interes obywateli, może zmieniać przeznaczenie terenu będącego własnością innych osób ograniczając w ten sposób przysługującą im własność, bowiem jak to już wyżej zaznaczono własność w Rzeczypospolitej Polskiej jest prawem konstytucyjnie chronionym, lecz podlegającym ograniczeniom, o których mowa art. 32 ust. 3 Konstytucji RP (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 11 września 2013 r., II SA/Gd 317/13).

#### **Ad. Zgodność z zapisami studium**

Powołane przez wnoszącego wezwanie ustalenia Studium dotyczą terenów rozwojowych o charakterze przemysłowym, natomiast tereny 7 U/P i 9 U/P, biorąc pod uwagę rysunek Studium Gminy Przywidz, nie przynależą do terenów predysponowanych dla rozwoju funkcji gospodarczych: produkcyjno-usługowych wyznaczonych w Studium, natomiast **wchodzą w skład terenów już zainwestowanych**. W konsekwencji, podnoszone zarzuty co do zgodności ze studium pozostają bezpodstawne. Kwestionowana uchwała pozostaje zgodna ze studium, co potwierdziła Rada Gminy podejmując stosowne rozstrzygnięcie, a co także było przedmiotem wnikliwego badania przez wojewodę w procesie kontroli uchwały.

#### **Ad. Zgodność z uchwałą Sejmiku**

Skarżący zarzuca, że kwestionowane postanowienia planu naruszają § 5 pkt 8) uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455), zgodnie z którym na obszarach chronionego krajobrazu co do zasady zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Uszło jednocześnie uwadze skarżącego, że wspomniana uchwała przewiduje wyjątek od tej zasady. **I tak, zgodnie z § 7 ust. 3 pkt 1), zakazy, o których mowa § 5 ust. 8 oraz § 6, nie dotyczą obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych), gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach**. Dla spornego obszaru w oparciu o wskazany wyjątek, przy sporządzaniu projektu planu **wyznaczono nową linię zabudowy (granice pasa od linii brzegu rzeki)**. Sposób wytyczenia przedmiotowego pasa została pozytywnie przyjęta przez organ RDOŚ na etapie uzgodnień.

#### **Ad. Określenie intensywności zabudowy**

W orzecznictwie przyjmuje się, że specyfika inwestycji może uzasadniać pominięcie pewnych elementów zaliczonych przez ustawodawcę, pod warunkiem jednak istnienia gwarancji zachowania ładu przestrzennego (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 4 września 2007r., II SA/Po 297/07, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 24 listopada 2010 r., II SA/Gd 432/10). Brak określenia intensywności zabudowy (która została jednak w uchwale wykazana i pozostawiona bez konkretnego ustalenia, czyli w domyśle jako „dowolna”, co też jest ustaleniem) nie stanowi żadnego zagrożenia dla zachowania ładu przestrzennego, **gdyż zostały dla tej zabudowy określone maksymalne powierzchnie i wysokości zabudowy, które całkowicie zabezpieczają jej niekontrolowany rozrost**. Operowanie wskaźnikiem intensywności zabudowy ma na celu (w skrócie) wybór pomiędzy niższym budynkiem o większej powierzchni zabudowy, a wyższym budynkiem o niewielkiej powierzchni zabudowy. W tym przypadku, twórca planu stwierdził, że dawanie takiego wyboru względem przedmiotowej zabudowy nie jest konieczne. Wystarczą wymienione wyżej wskaźniki maksymalnej powierzchni i wysokości zabudowy.

\* \* \*

Na koniec podkreślić należy, że zarzuty objęte wezwaniem były już co do zasady przedmiotem rozpoznania przez Radę Gminy przy okazji głosowania nad uwagami zgłoszonymi do planu. Rada Gminy Przywidz odrzuciła uwagi skarżącego. Mocą niniejszej uchwały, Rada Gminy Przywidz podtrzymuje w konsekwencji swoje stanowisko o zgodności zapisów planu zarówno ze studium, jak i pozostałymi przepisami wskazanymi przez stronę.

W konsekwencji powyższych, zdaniem Rady Gminy Przywidz, wezwanie z dnia 12 listopada 2014 r. nie zasługuje na uwzględnienie.