

Uchwała Nr 28/V/2007
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 25 stycznia 2007 r.

w sprawie odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Ryszarda Tacika do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25.07.2006 r. do 14.08.2006 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) i art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w wykonaniu uchwały Nr 317/XXXIII/2001 Rady Miejskiej Ostrołęki z dnia 30 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce, Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

1. **Odrzuca się w całości zarzut** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce, wniesiony przez Pana Ryszarda Tacika - pełnomocnika właścicieli nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi: 50647, 50648, 50649 i 52669 położonymi w Ostrołęce w rejonie skrzyżowania ulic: Jana Pawła II i Berlinga - dotyczący: braku wskazania możliwości lokalizacji na omawianym terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z uwagi na to, że zdaniem składającego zarzut nastąpiło:
 - 1) naruszenie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, a także wymagań bezpieczeństwa poprzez niewłaściwe zaprojektowanie przebiegu drogi, tym samym naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 1 oraz pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) nie uwzględnienie w projekcie planu miejscowego decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 czerwca 2005 r. stwierdzającej nieważność uchwały Nr 372/XXXVII/2005 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 19 maja 2005 r., tym samym naruszenie art. 2 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 3) nie uwzględnienie w projekcie planu miejscowego walorów ekonomicznych przestrzeni, tym samym naruszenie art. 1 ust. 2 pkt. 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 4) nie uwzględnienie w projekcie planu miejscowego prawa własności, tym samym naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
2. W granicach omawianego terenu występują w projekcie planu następujące jednostki i wydzielania terenowe: UHC.2 – usługi działające w formie centrum handlowo-usługowego lub wielobranżowego domu handlowego, MWU. 21, MWU. 23 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług usytuowanych w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych, ZP – zieleń publiczna, LS – las, 24 KUL, 26 KUL, 27 KUL – ulice lokalne, KUD – ulica dojazdowa oraz istniejące zgrupowania wartościowej zieleni w tym leśnej.
3. Uzasadnienie odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

Wnoszącemu zarzut przysługuje prawo zaskarżenia niniejszej uchwały do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki

Krzysztof Majkowski

U z a s a d n i e

w sprawie odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Ryszarda Tacika do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce.

Art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) nakłada na Prezydenta Miasta Ostrołęki obowiązek rozpatrzenia wniesionego zarzutu i przedstawienia radzie gminy do rozpatrzenia w wypadku jego nie uwzględnienia.

Art. 24 ust. 3 w/w ustawy zobowiązuje radę gminy do uwzględnienia bądź odrzucenia zarzutu, w drodze uchwały.

Pan Ryszard Tacik - pełnomocnik właścicieli nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi: 50647, 50648, 50649 i 52669 położonych w Ostrołęce w rejonie skrzyżowania ulic: Jana Pawła II i Berlinga złożył zarzut przeciwko ustaleniom projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce. Przedmiotem zarzutu są ustalenia projektu planu dotyczące braku wskazania możliwości lokalizacji na omawianym terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Postępowanie z zarzutami zostało określone w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym i poddane jest specjalnej procedurze. Sprawę rozpatrzono w formie uchwały o odrzuceniu zarzutu.

Zarzut odrzuca się z niżej wymienionych względów faktycznych i prawnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki (uchwała Nr 273/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 01 grudnia 2000 r. w sprawie określenia polityki przestrzennej oraz uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki) przeznaczają omawiany teren pod: UU - zgrupowanie usług z rezerwacją terenu dla inwestycji celu publicznego, MU - zabudowa mieszkaniowo usługowa z preferowaną zabudową wielorodzinną, E-ZP - zieleń publiczna, drogi i ulice - przedłużenie ulicy Berlinga (droga publiczna) w kierunku ulicy Goworowskiej.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej jest procesem złożonym i długotrwałym. Służą temu studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Mimo, iż Studium... nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, Prezydent Miasta Ostrołęki za każdym razem przy sporządzaniu planów miejscowych bada spójność rozwiązań projektu planu z polityką w nim określoną, a informacje o wyniku tych badań przedstawia radzie gminy - wymóg zgodny z art. 18 ust. 2 pkt 2a i 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Studium ... nakłada zadania planistyczne na organy gminy, w granicach realizacji polityki przestrzennej. Wprowadzenie w projekcie planu ustaleń niespójnych z zapisami obowiązującego Studium ... musiałoby być poprzedzone zmianą tegoż Studium ... Brak określenia w Studium ... obszarów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych sporządzonego pod rządami

ustawy z 1994 r. nie można uznać za naruszenie obowiązujących w tym czasie przepisów, określających zasady sporządzania i uchwalania Studium ...

Stosownie do art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 01 stycznia 1995 r. zachowały moc także po wejściu w życie przepisów obecnie obowiązującej ustawy, a zatem, jako obowiązujące, mogły stanowić podstawę do uchwalonych po wejściu w życie ustawy planów miejscowych.

W związku z powyższą wykładnią należy stwierdzić, że brak w Studium ... konkretnych wskazań do lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych, nie wyklucza możliwości lokalizacji ich w planie miejscowym, pod warunkiem, że ustalenie takiej lokalizacji w planie będzie spójna z ustaleniami Studium ... Studium ... może w sposób nie odnoszący się bezpośrednio do omawianych obiektów, lecz ogólny – wskazywać na przeznaczenie terenu pod handel i usługi.

Omawiany teren przypomnę w większej swojej części zgodnie z ustaleniami Studium ... przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo usługową z preferowaną zabudową wielorodzinną, czyli nie pod handel i usługi. Duże znaczenie ma również przebieg drogi publicznej, jako przedłużenie ulicy Berlinga w kierunku ulicy Goworowskiej (realizacja omawianej drogi jest już rozpoczęta poprzez wybudowanie magistralnego kolektora miejskiej kanalizacji sanitarnej), jak również obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu na zasadach zieleni publicznej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że lokalizacja na nieruchomościach oznaczonych numerami geodezyjnymi: 50647, 50648, 50649 i 52669 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jest niespójna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. Wprowadzenie w projekcie planu ustaleń dotyczących lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² musi być poprzedzone w pierwszej kolejności zmianą Studium ..., a później w zgodności ze Studium ... opracowaniem planu miejscowego.

Kierując się potrzebami mieszkańców i koniecznością utrzymywania ładu przestrzennego, analizując stan istniejący panujący w terenie dotyczący rozmieszczenia obiektów wielkopowierzchniowych na terenie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Centrum” oraz w pobliżu skrzyżowania ulic Jana Pawła II i Berlinga, należy stwierdzić, że funkcja obiektu o takiej wielkości w tym miejscu jest nie wskazana. Przyjęto, iż dla omawianego obszaru objętego opracowaniem planu:

1. usługi działające w formie centrum handlowo-usługowego lub wielobranżowego domu handlowego (symbol UHC.2),
 2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług usytuowanych w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych (symbol MWU. 21, MWU. 23)
- będą w sposób wystarczający zaspokajały potrzeby lokalnej społeczności z zakresu usług i handlu. Istotny jest również fakt, iż w niedalekim sąsiedztwie (odległość około 250 m) jest zrealizowany wielkopowierzchniowy obiekt handlowy „MINIMAL”, a na obszarze położonym w rejonie skrzyżowania ulic: Gorbatowa i Żebrowskiego (odległość około 450 m) również zaplanowano tereny dla lokalizacji tego typu obiektów.

Co więcej, umiejscowienie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na omawianym terenie mogłoby znacznie utrudniać funkcjonowanie całego obszaru, wpływając również na jego otoczenie oraz jakość życia zamieszkujących tam ludzi. Wiąże się to między innymi z nieprzystosowanym do obsługi takiej inwestycji układem komunikacyjnym, a także z istniejącą na bezpośrednio sąsiadujących nieruchomościach zabudową mieszkaniową jedno- i wielorodzinną. Fakt, że właściciele nieruchomości, których dotyczy zarzut, zawarli umowy przedwstępne z jednym inwestorem, który jest gotowy

zrealizować na tym terenie wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, nie wynika wcale, że walory ekonomiczne przestrzeni zostaną w ten sposób wykorzystane w sposób optymalny dla gospodarki miejskiej. Realizacja obiektów wielkopowierzchniowych wymagających dużych powierzchni terenu, a wykorzystujących ten teren w bardzo niskim stopniu (mała intensywność zabudowy, nieproporcjonalnie duże zapotrzebowanie na pomocniczą powierzchnię komunikacyjną) na drogich obszarach śródmiejskich jest mało opłacalna z punktu widzenia interesów miasta.

Procedura sporządzania planu miejscowego zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym opiera się na pewnej chronologicznej sekwencji czynności, które następują po sobie w taki sposób, że wyniki czynności zakończonej bezpośrednio wpływają na kolejną. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia czynnikowi społecznemu czynny udział w procesie sporządzania i uchwalania planu miejscowego. Na wstępie prac nad projektem planu miejscowego społeczeństwo zostaje powiadomione o podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości w związku z tym zgłaszania wniosków do planu. Kolejną możliwością wpływania na treść planu miejscowego lokalne społeczeństwo uzyskuje na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Na omawianym etapie osoby kwestionujące ustalenia przyjęte w projekcie planu lub osoby, których interes prawny lub uprawnienia zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie planu mogą kolejno złożyć protest lub zarzut.

Na etapie zgłaszania wniosków do projektu planu oraz na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu właściciele nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi: 50647, 50648, 50649 i 52669 nie zgłosili żadnych żądań dotyczących ich nieruchomości. Tym samym mając zagwarantowany czynny udział w procedurze sporządzania planu uniemożliwili sporządzającym plan ustosunkowanie się do ewentualnych żądań. Niniejszy zarzut został złożony w wyniku drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wyłożenie ponowne obyło się w zakresie niezbędnym do dokonania zmian planu wynikających z pierwszego wyłożenia, czyli tego etapu procedury, do którego właściciele nieruchomości nie zgłosili żadnego żądania. Obecnie przejęcie w projekcie planu propozycji przedstawionych przez wnoszących zarzut nie jest możliwe, ponieważ proponowana zmiana zagospodarowania, przeznaczenia terenu:

1. jest niespójna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki;
2. narusza interesy osób trzecich;
3. wkracza częściowo na grunty leśne, co wymagałoby ponownego wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Tymczasem wystąpienie takie zostało przeprowadzone zgodnie z procedurą sporządzania planu – dla wersji projektu planu, która została przedstawiona na drugim jego wyłożeniu do publicznego wglądu.

Podstawa prawna.

1. Ustalenia projektu planu, na które złożono zarzut:
 - 1) zaspokajają zbiorowe potrzeby wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego i ochronę środowiska, co należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym;
 - 2) określają wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, które uwzględnia się w zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) należą do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym a dotyczą ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.
2. W ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

- 1) ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach (art. 2 ust. 1). Ustalając przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania gmina realizuje politykę przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 6);
 - 2) w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony środowiska przyrodniczego (art. 1 ust. 2 pkt 3);
 - 3) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się (...) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 10 ust.1 pkt 8);
 - 4) rozwój zrównoważony jest podstawą działań sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania (art.1 ust. 1).
3. Art. 140 Kodeksu cywilnego, opisujący istotę prawa własności i wymieniający atrybuty właścicielskie, wskazuje, iż wykonywanie tychże uprawnień następuje „w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego”. Właśnie ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw szczególnych, wyznaczających granice władania rzeczą przez właściciela. Z mocy ustaw regulujących problematykę zagospodarowania przestrzennego, organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów, w celu ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Realizując powyższe uprawnienie, rada gminy działa w granicach przysługującego jej uznania. Jest to tzw. władztwo planistyczne gminy, rozumiane jako prawo legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności.