

**Uchwała Nr XVII/79/2015**  
**Rady Gminy Kosakowo**  
**z dnia 29 października 2015 roku**

**w sprawie : rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Kosakowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 i cz. działki 1151/4 w Pogórze (gm. Kosakowo).**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 267)*

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

§1

W następstwie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Pomorskiego z dnia 29 września 2015 r. dotyczącego stwierdzenia nieważności uchwały nr XIV/67/2015 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Kosakowo, Rada Gminy Kosakowo po ponownym rozpatrzeniu skargi Państwa Marka i Karoliny Ficht z dnia 02.07.2015 roku na niezgodne z prawem działania Wójta Gminy Kosakowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 i cz. działki 1151/4 w Pogórze (gm. Kosakowo), po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej, uznaje skargę za **bezzasadną**.

§2

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady do doręczenia skarżącemu uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem z art. 239 kpa.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

## Uzasadnienie

W dniu 2 lipca 2015 r. do Rady Gminy Kosakowo wpłynęła skarga w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 i cz. działki 1151/4 w Pogórze (gm. Kosakowo).

Przedmiotem skargi jest prowadzona przez organ wykonawczy Gminy Kosakowo – Wójta Gminy Kosakowo procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 i cz. działki nr 1151/4 w Pogórze gmina Kosakowo na podstawie uchwały Rady Gminy Kosakowo Nr XXXV/98/2012 z dnia 5 grudnia 2012 r. Na wstępie należy podkreślić, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2015r., poz.199) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy, natomiast art.164 ust.3 Konstytucji RP statuuje, iż gmina wykonuje wszystkie zadania samorządu terytorialnego niezastrzeżone dla innych jednostek samorządowych. Poza wykładnią przepisów konstytucyjnych należy zważyć, że zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, do zadań własnych gminy należą sprawy ładu przestrzennego. Plan miejscowy wspólnie z innymi przepisami odrębnymi stanowi narzędzie kształtowania ładu przestrzennego i tym samym determinuje sposób wykonywania własności, a w niektórych przypadkach przy przeznaczeniu terenu na cele publiczne może prowadzić do wywłaszczenia prawa własności. Uchwalając plan miejscowy gmina może przeznaczyć na realizację celów publicznych nie tylko grunty skomunalizowane, ale także grunty stanowiące własność osób prywatnych. W tej mierze brak jest ustawowych ograniczeń, w szczególności zakaz taki nie wynika z przepisów Konstytucji RP, które choć chronią prawo własności, równocześnie dopuszczają do wywłaszczenia tego prawa na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem.

Rada Gminy może uchwalać plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu, który wydzieli do takiego opracowania i nie musi to być poparte wnioskiem właściciela działki o sporządzenie planu. Podnoszony wielokrotnie przez Skarżących zarzut sporządzania planu, w sytuacji gdy nie składali oni wniosku o sporządzenie planu na obszar działki nr 1154/1 w Pogórze nie znajduje poparcia w wyżej wymienionych regulacjach prawnych.

W punkcie 1 skargi Państwo Ficht zarzucili, iż ujęcie w planie działki 1151/4 narusza ich interes prawny, interesy jako właścicieli i interes publiczny przedkładając ponad to indywidualny interes właścicieli działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64. Przedmiotem opracowanego projektu planu jest zamiar ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w tym dla inwestycji celu publicznego jakim niewątpliwie są drogi publiczne. Podstawowym założeniem uchwały intencyjnej było ustanowienie takiego prawa miejscowego, które by zabezpieczało dostęp

działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 do drogi publicznej, które są takiego prawa pozbawione.

Państwo Ficht przywołali również toczące się postępowanie w sprawie działki nr 118 – ul. Słowackiego, która znajduje się poza granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a skarga dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek 114/59, 114/60, 114/62÷64 i cz.dz.nr 1151/4 w Pogórze gm. Kosakowo.

Powodem uchylenia przez Radę Gminy Kosakowo uchwały Nr XLIX/2/2010 z dnia 27 stycznia 2010 r. i podjęcie nowej uchwały Nr XXXV/98/2012 z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w nowych (pomniejszonych) granicach opracowania planu spowodowane było wysokimi szacunkowymi kosztami realizacji planu, po jego uchwaleniu, a nie jak podnoszą w skardze Karolina Ficht i Marek Ficht sprzeciwem właścicieli działek nr 114/228 i 114/229.

W punkcie 2 skargi zarzuca się, iż rysunek do projektu planu (załącznik nr 1 do uchwały) został sporządzony na nieaktualnej mapie, na której nieznaczono działki 1151/4, a na mapie widnieje nr działki 114/58 (która została podzielona na działki 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4). Zgodnie z art. 16 punkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015.199 – j.t) projekt planu miejscowego sporządza się na mapach z zasobu, cyt:

*„ Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000”.*

Mapy sytuacyjno – wysokościowe (zasadnicze) są gromadzone w zasobach są aktualizowane w różnych odstępach czasu. Podział działki został wykonany w trakcie prac nad planem miejscowym, tak więc w momencie przystąpienia do prac projektowych urząd dysponował aktualnymi na ten czas mapami zasadniczymi. Mapy ewidencyjne są aktualizowane w pierwszej kolejności przed mapami sytuacyjno-wysokościowymi. W momencie ujawnienia na mapach zasadniczych nowego podziału, dokonanego na wniosek P. Ficht, wystąpiono o zaktualizowane mapy sytuacyjno wysokościowej i ostateczna wersja planu jest sporządzona na aktualnych mapach.

Podział działki jaki nastąpił, nie dotyczył terenu objętego projektem planu tak więc zmiana, która się pojawiła na mapie, nie była zmianą istotną, wymagającą ponownienia uzgodnień, czy też ponownego wyłożenia projektu planu. W wyniku podziału działek zlokalizowanych poza

granicami planu, ustalenia planu nie uległy zmianie, tak więc interes prawny osób trzecich nie mógł być w wyniku tej zmiany naruszony. Projekt planu nie przewiduje żadnych ustaleń dla działek zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu.

Skarżący w punkcie 2 swojego pisma przywołują art. 5, 8 i 10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego. Art. 5 przytoczonego rozporządzenia mówi: „ § 5. Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w formie rysunku na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ust. 1 ustawy, zawierającej obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem. W tym punkcie rozporządzenie odnosi się do art. 16 ustawy, który to punkt został przytoczony wcześniej :„*Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.*” Tak więc w obu dokumentach nie ma mowy o tym iż mapy do celów planistycznych muszą być aktualne, muszą jedynie pochodzić z zasobu geodezyjno - kartograficznego.

W punkcie 3 skargi zarzucono, iż działka nr 1151/4 jest gruntem rolnym i nie stanowi drogi, a Skarżący jako właściciele nie występowali do gminy o sporządzenie planu miejscowego. Bezpodstawność tego zarzutu wyjaśniono powyżej. Ponadto, w wyniku procedury planistycznej teren części działki o nr 1151/4 uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa na wyłącznie z produkcji rolnej. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż użytkowanie 5-5,5metrowego pasa terenu zawartego pomiędzy działkami przeznaczonymi pod zabudowę i planowanymi do takiego przeznaczenia, na cele rolnicze jest nierealne i fizycznie niemożliwe.

Skarżący w p.4 skargi podnoszą, że działki objęte projektem planu nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 i cz.dz. 1151/4 w Pogórze mają dostęp do drogi publicznej urządzonej i uzbrojonej – ulicy Słowackiego przez działki nr 265 i 112. Jest to twierdzenie niezgodne z aktualnym stanem prawnym, ponieważ z działka nr 112 stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Nadleśnictwo Gdańsk i jest sklasyfikowana jako użytek leśny *Ls* porośnięty drzewostanem. Starania o pozyskanie terenu leśnego z przeznaczeniem pod drogę wiązałyby się z dużymi kosztami wylesienia gruntu, opłatami za przedwczesny wyrąb etc. Natomiast działka 265/1 w Dębogórze pomimo podjętych starań gminy o przejęcie jej na cele komunikacyjne nadal stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Gdańsk, ponieważ znajduje się w granicach terenów zamkniętych wojskowych i wszelkie działania związane z przejęciem działki na rzecz gminy Kosakowo zostały wstrzymane do czasu wyrażenia zgody przez Ministra Obrony Narodowej na przekazanie działki poza resort. Nadmienić należy, że działka 265/1 w przypadku jej pozyskania – nie będzie spełniać warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ponieważ działka posiada zmienną szerokość od 3 do 8 m. Utworzenie drogi publicznej na działce nr 265/1 wymagać będzie jej poszerzenia co najmniej

do 10 m. Ponadto działka nr 265/1 nie łączy się bezpośrednio z działką leśną 112. Połączenie dwóch działek wymagałoby zajęcia kolejnych nieruchomości: działki nr 114/61 lub działki 265/2 (teren zamknięty).

Opisana w p.5 skargi, ulica Marii Kownackiej w obrębie nr ewidencyjnych działek 114/226,1161 i 114/230 stanowi teren gminy Kosakowo i przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na pas drogowy projektowanej drogi gminnej dla obsługi zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych symbol drogi - **KD.1**. Droga ta posiada swoją kontynuację i włączenie do ul. Szkolnej przez ul. Gabriellii Zapolskiej lub ul. Adama Asnyka. Obydwie ulice są nieurządzone, ale wydzielone i stanowią własność Gminy Kosakowo. Fragment ulicy Marii Kownackiej obejmujący działkę nr 114/227 stanowi teren drogi wewnętrznej, działki nr 114/219 i 114/72 są własnością osób prywatnych, ale nie przewiduje się urządzenia na tych nieruchomościach przebiegu dróg publicznych.

Teren projektowanej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej, oznaczony KDD będzie miał połączenie z wydzielonymi pod drogi gminne działkami nr 114/226, 1161, 114/230 następnie do ulic: G. Zapolskiej lub A. Asnyka, za pośrednictwem projektowanej na części działki 1151/5 drogi dojazdowej, która jest własnością Skarżących. Tym samym spełniona jest przesłanka utrzymania powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

W punkcie 6 skargi Państwo Ficht zarzucają, iż w § 20 pkt. 5 ppkt. 8 określona wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż  $H_z = 9\text{m}$ , jest niespójna z § 23 pkt. 1 gdzie jest zakaz wznoszenia obiektów o wysokości powyżej 89m n.p.m. Na mapie poziomice wskazują wysokość od 83,3 m do 82 m zatem wysokość  $H_z$  mieści się w granicach 5,3m do 7m i jak piszą Skarżący doszło do uchybienia przepisom art. 53 o planowaniu przestrzennym w zw. z art. 87 ust. 5 ustawy Prawo lotnicze.

Projekt planu miejscowego w § 20 pkt. 5 ppkt 8 określa wysokość zabudowy  $H_z \text{ max} = 9 \text{ m}$ , dodatkowo znajduje się tam zapis iż wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 89 m n.p.m. Ustalenia te należy rozpatrywać łącznie. Takie zapisy zostały uzgodnione z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Portem Lotniczym Gdynia-Kosakowo. Parametry określające wysokość budynków powodują, iż w przypadku rzędnych od 82-83,3 m inwestor będzie mógł wybudować budynek o wysokości maksymalnej  $H_z$  od 7 m do 5,7 bez ingerencji w teren (modyfikacji rzędnych terenu) co jest zupełnie wystarczające do zaprojektowania budynku jednokondygnacyjnego a w przypadku  $H_z = 7\text{m}$  dwukondygnacyjnego bez żadnych przeszkód.

Ponadto, na terenie objętym projektem planu w północno-zachodniej części występują rzędne terenu od 80.1m.n.p.m. do 83 m.n.p.m. w południowej części planu. Inwestor ma oczywiście możliwość

ingerencji w teren i zmiany rzędnej terenu, wówczas będzie w stanie wybudować budynek o H<sub>z</sub> max = 9m. Tak więc zapisy te się nie wykluczają.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z wypełnieniem wszelkich procedur określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a podniesione w skardze zarzuty o niezgodne z prawem działania Wójta przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są bezzasadne. Na podstawie art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego zasadne jest podjęcie uchwały w celu rozstrzygnięcia skargi.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 i cz. działki nr 1151/4 w Pogórze, (gm. Kosakowo) jest w trakcie procedowania, w związku z czym skarga jest przedwczesna i na tej podstawie wniosła do Rady Gminy o uznanie jej za bezzasadną. Rada Gminy na podstawie ustalonego stanu faktycznego i opisanego stanu prawnego oraz wniosku Komisji Rewizyjnej uznaje skargę za bezzasadną. Wskazuje równocześnie skarżącym, że ochrony swoich praw mogą dochodzić w ramach procedury uchwalania m.p.z.p.

**Pouczenie:**

Zgodnie z art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku, gdy skarga w wyniku jej rozpatrzenia została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności- organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy- bez zawiadamiania skarżącego.