

**UCHWAŁA NR XXIII/262/2016
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 12 października 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), uchwała się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wezwania [redacted] do usunięcia naruszenia prawa, określonego w piśmie z dnia 12.09.2016 r., polegającego na zmianie uchwały Rady Gminy Wejherowo Nr XLII/506/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino.

§ 2. Upoważnia się Wójta Gminy Wejherowo:

- 1) do przekazania stanowiska Rady Gminy Wejherowo [redacted]
- 2) do reprezentowania Rady Gminy Wejherowo w sprawie, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, w przypadku wystąpienia wzywającego na drogę postępowania sądowego, we wszystkich sądach i instancjach, w tym do udzielenia dalszego pełnomocnictwa radcy prawnemu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Uzasadnienie

W dniu 10 września 2016 r. do Urzędu Gminy Wejherowo wpłynęło wezwanie p. [redacted] do usunięcia naruszenia prawa dokonanego w uchwale nr XLII/506/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Dz.Urz. Woj. Pom. poz. 2516 z dnia 23 lipca 2014 r.), w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, z jednoczesnym wnioskiem o zmianę zapisów planu w sposób umożliwiający:

a) obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek budowlanych z działki nr 84/181 poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z tej działki z dostępem do drogi publicznej – ulicy Kazimierza Grubby poprzez istniejący zjazd z tej drogi,

b) podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni minimum 1000m².

Wnioskujący wskazują, że uchwała ta jest niezgodna z prawem i narusza ich interes prawny poprzez:

- pozbawienie na czas nieokreślony możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem,

- bezzasadne narzucanie limitu powierzchni działek,

- nieuzasadnione naruszenie proporcjonalności pomiędzy interesem publicznym a ingerencją w prawo własności,

- nadużycie władztwa planistycznego.

Ustosunkowując się do wymienionego na wstępie wezwania [redacted] należy stwierdzić, co następuje:

Uchwałą Nr X/80/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r., zmienioną uchwałą Nr XXX/351/2013 z dnia 8 maja 2013 r., Rada Gminy Wejherowo podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się m.in: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Zgodnie z art. 17 w/w ustawy, dnia 11.05.2013 r. Wójt Gminy Wejherowo ogłosił w Dzienniku Bałtyckim oraz poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo i sołectwa Gowino informację o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin, nie krótszy niż 21 dni, do składania wniosków do planu. Na w/w ogłoszenie [redacted] nie złożyli jakichkolwiek wniosków do planu.

Projekt planu został sporządzony, a następnie pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany z odpowiednimi organami.

W następstwie powyższego, projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w terminach od 16.12.2013 r. do 09.01.2014 r. oraz od 17.04.2014 r. do 20.05.2014 r. W czasie wyłożenia projektu planu skarżący mieli możliwość zapoznania się z jego ustaleniami i wniesienia do niego w wyznaczonym terminie uwag, jednak nie skorzystali z tego prawa.

Po przeprowadzeniu przez Wójta Gminy Wejherowo procedury planistycznej związanej z przedmiotową zmianą planu, w dniu 25 czerwca 2014 r. Rada Gminy Wejherowo przyjęła ją uchwałą Nr XLII/506/2014, a następnie Wojewoda Pomorski sprawdził jej zgodność z obowiązującym prawem, co znalazło potwierdzenie w publikacji uchwały w Dzienniku Urzędowym z dnia 23 lipca 2014 r. pod pozycją 2516.

Działka nr 84/181 w Gowinie to teren oznaczony w powyższym planie symbolem 06.MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej w budynku mieszkalnym. Dodatkowo grunt ten stanowi obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, gdzie spadek terenu wynosi powyżej 15%, dla którego ustalono w planie poniższe obowiązki:

a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, które ustalą kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. w

sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej i rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednio dokumentację geotechniczną lub/i geologiczno-inżynierską. W dokumentacjach tych należy uwzględnić problematykę stateczności zboczy. Dokumentacja geologiczno-inżynierska powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,

b) ustalenia zawarte w dokumentacji geotechnicznej lub/i geologiczno-inżynierskiej powinny być wykorzystane do sporządzenia projektu budowlanego i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia i realizacji projektowanego obiektu. W projekcie budowlanym należy przewidzieć takie rozwiązania i środki techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich realizacji zapobiegną naruszeniu stateczności zboczy i skarp.

Ponadto na terenie objętym zmianą planu ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wwrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m.

Nieruchomość [redacted] stanowi skarpe o wysokości dochodzącej nawet do 10 m, biorąc pod uwagę najwyższy poziom terenu na granicy działki od strony północnej oraz poziom projektowanej drogi – ulicy Kazimierza Grubby.

Ustalenia miejscowego planu, dotyczące zakazu obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę z przedmiotowej ulicy, jak również minimalnej powierzchni 1500 m² nowo wydzielonej działki budowlanej, podyktowane były ukształtowaniem terenu na działce nr 84/181. Istniejący zjazd na działkę skarżących służy jedynie dostępowi do obecnego gruntu rolnego i nie może stanowić obsługi komunikacyjnej do terenów zabudowanych.

Ponadto, powyższe zapisy zawarte były również w poprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Wejherowo w obrębie Gowino (Gowino V), przyjętym Uchwałą Nr XII/164/2004 z dnia 24 marca 2004 r. Zatem od roku 2004 ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy na nieruchomości [redacted] nie uległy zmianie i dotąd nie spotkały się z ich sprzeciwem.

Równocześnie należy zauważyć, że w toku procedury opiniowania projektu zmiany planu, pojawiły się wnioski o wyłączenie terenów osuwiskowych, m.in. terenu oznaczonego symbolem 06.MN, z możliwości zabudowy. I tak:

- w postanowieniach Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 29.10.2013 r. znak sprawy: DRRP-GW.7634.315.2013 oraz z dnia 04.03.2014 r. Znak sprawy: DRRP-G.7634.29.2014 o pozytywnym uzgodnieniu projektu zmiany planu zawarto następującą uwagę: cyt. „Wątpliwości budzi dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Ustalenie to może być również sprzeczne z § 4 ust. 3 pkt 9 projektu planu dotyczącego zakazu makroniwelacji oraz z § 4 ust. 3 pkt 10 dotyczącym negatywnego wpływu przekształceń na działki sąsiednie.”

- w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 28.02.2014 r. Znak RDOŚ-Gd-PNII.410.20.55.2014.JK zawarto uwagę: cyt. „wskazane jest wyłączenie z zabudowy terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych w planie jako obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi w granicach wydzielenia 06.MN [...]”

Analizując powyższe fakty oraz ukształtowanie terenu działki nr 84/181 w Gowinie, Rada Gminy doszła do przekonania, że obszar ten jest bardzo trudny do zagospodarowania, wymaga szeregu opracowań i w konsekwencji, wielu działań umożliwiających jego zabudowę. Nie mógł on więc zostać potraktowany w taki sposób jak obszar o korzystnych warunkach urbanistycznych.

Zatem, zarzut nadużycia przez radę gminy władztwa planistycznego w tym przypadku uznać należało za nietrafiony.

Odnosząc się do zarzutu pozbawienia na czas nieokreślony możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem, należy zauważyć, że miejscowy plan nie jest dokumentem, którego rolą jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla każdej wydzielonej geodezyjnie działki. Dojazd do nieruchomości leży w gestii jej właściciela, a służą mu w tym takie procedury jak służebność przejazdu i przechodu, jak również sądowe ustanowienie drogi koniecznej, zatem twierdzenie o całkowitym pozbawieniu właścicieli działki nr 84/181 z możliwości korzystania z prawa własności także pozbawione jest słuszności.

Wobec powyższych ustaleń, zmiana zapisów planu, o które wnoszą skarżący, jako pozbawiona podstaw zarówno faktycznych, jak i prawnych nie mogła zostać uwzględniona.

Reasumując:

Rada Gminy Wejherowo stwierdza, iż wezwanie [redacted] kiego do usunięcia naruszenia prawa nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi uwarunkowania terenowe na działce nr 84/181 w Gowinie. W przedmiotowej sprawie działanie organu administracyjnego w ramach tzw. "władztwa planistycznego" mieściło się w granicach wyznaczonych przepisami prawa, zawartych zarówno w przepisach prawa zagospodarowania przestrzennego, jak i w innych przepisach szczególnych.

Zatem zarzut naruszenia prawa należało uznać za nieuzasadniony.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma