

**UCHWAŁA NR XVIII/165/2016  
RADY GMINY IŁAWA**

z dnia 26 lutego 2016 r.

**w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale nr IV/32/2011 Rady Gminy Iława z dnia 4 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Nowa Wieś.**

Na podstawie art. 18 ust. 1 oraz art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), Rada Gminy Iława uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w Uchwale nr IV/32/2011 z dnia 4 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Nowa Wieś.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Roman Piotrkowski**

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XVIII/165/2016 Rady Gminy Iława z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale nr IV/32/2011 Rady Gminy Iława z dnia 4 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Nowa Wieś.**

Pismem z dnia 27.01.2016 r. właściciele działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 57/5 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś w gminie Iława wezwali Radę Gminy Iława do usunięcia naruszeń prawa przy określaniu przeznaczenia działki nr 57/5 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, polegających ich zdaniem na:

1. Pominięciu przy określaniu w planie miejscowym przeznaczenia działki nr 57/5 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś (teren MNU 12), zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława (uchwała nr XLVII/454/2010 z dnia 5 listopada 2010 r.).
2. Określenie zapisów dla terenu MNU12, które są sprzeczne z Prognozą Oddziaływania na Środowisko.
3. Niezgodności postanowień planu miejscowego ze stanowiskiem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.
4. Naruszeniu zasady równości wobec prawa i prawa ochrony własności poprzez zróżnicowanie stanu prawnego terenów o takich samych walorach. Nie istnieją żadne obiektywne przesłanki, które przemawiałyby za koniecznością odmiennego potraktowania działki 57/5 pod względem oddziaływania na środowisko.
5. Nie uwzględnieniu wniosku o zmianę planu miejscowego w procedurze opracowywania planu.
6. Ustaleniu dyskryminującego charakteru planu, bezzasadnie ograniczającego w wykonywaniu uprawnień właścicielskich właścicieli działek sąsiadujących.

### **Odniesienie się do poszczególnych zarzutów:**

1. Odpowiadając na pierwszy zarzut należy odnieść się do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi, że plany miejscowe sporządza się zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, czyli aktem o charakterze ogólnym, wyznaczającym kierunki zagospodarowania gminy. Zgodnie z ww. ustawą akt ten nie reguluje szczegółowych zasad zagospodarowania, zastrzeżonych przez ustawodawcę dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium obszar działki nr 57/5 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś stanowi teren istniejącej i rozwojowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Lokalizacja na tym terenie warsztatów, usług uciążliwych jest możliwa pod warunkiem, że uciążliwość zamknie się w granicach własnej działki. Zapisy Studium umożliwiają również adaptację istniejącej zabudowy, co należy rozumieć jako uwzględnienie przy sporządzaniu planów miejscowych funkcjonowania istniejącej już zabudowy.

Zapis obowiązującego planu miejscowego spełnia w/w warunki tj. określa przeznaczenie terenu jako zabudowy mieszkaniowej z usługami (oznaczenie na rysunku planu symbolem MNU12). Dla tej jednostki planistycznej (MNU 12) nie zawężono rodzaju usług do nieuciążliwych, ponieważ na dzień sporządzania planu działka zagospodarowana była już istniejącym budynkiem stolarni. Uwzględnienie w planie miejscowym ww. rodzaju zabudowy wpisuje się w wytyczne określone w Studium zezwalające na adaptację istniejącej zabudowy.

*Należy dodać, że przedmiotowy plan miejscowy nie daje nieograniczonych możliwości oddziaływania właściciela działki nr 57/5 na działki sąsiednie, co zostało określone w §6 – „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” w punkcie 3, a mianowicie ustalono dopuszczalne poziomy hałasu dla wszystkich terenów MNU zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Sam sposób realizacji inwestycji i jej użytkowania nie wpływa na prawidłowość sporządzenia planu miejscowego.*

2. Zapisy planu miejscowego uwzględniają stanowisko określone w prognozie oddziaływania na

środowisko dla terenu MNU12 tj. adaptują istniejącą zabudowę. Ponadto należy zaznaczyć, że Prognoza Oddziaływania na Środowisko nie stanowi prawa miejscowego. Prawem miejscowym są ustalenia planu miejscowego na podstawie którego prowadzone są postępowania administracyjne. Prognoza nie podlega uchwaleniu, jest jednym z wielu opracowań sporządzanych w trakcie procedowania planu.

3. Projekt planu miejscowego uwzględnia większość uwag Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (RDOŚ) określonych w opinii (pismo nr RDOŚ-28-WOOS-6613-02-105/10/mt). Między innymi określono rodzaj usług (nieuciążliwych) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MNU). Na terenie MNU12 nie zawężono rodzaju usług do nieuciążliwych bowiem na czas sporządzania planu miejscowego na terenie działki nr 57/5 istniał już zakład stolarski (patrz pkt. 1). Należy zaznaczyć, że teren planu nie jest położony na obszarze chronionym co wiązałoby się z wymogiem uzgodnienia projektu planu z RDOŚ, natomiast w tym przypadku projekt planu podlegał tylko zaopiniowaniu przez tę instytucję. Ponadto należy stwierdzić, że projekt prognozy zgodnie z treścią opinii wypełnia kryteria formalne i merytoryczne nałożone w art. 51 ust. 2 ustawy w zakresie zawartości prognozy oraz wcześniejszego uzgodnienia RDOŚ.
4. Studium określa ogólne kierunki, w tym przypadku zabudowę mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową bez nakazu określania w planie miejscowym identycznych szczegółowych zapisów w ramach ww. funkcji. Byłoby to w istocie sprzeczne z ustawą, która wskazuje, że szczegółowe zasady zagospodarowania terenu mogą być określone dopiero w planie miejscowym. Mając na uwadze istniejący stan zagospodarowania działki (budynek stolarni) oraz zapisy Studium (m.in. możliwość adaptacji) Rada Gminy Iława miała pełne prawo wprowadzić inne zasady kształtowania i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU).
5. Wniosek o zmianę planu miejscowego dla działki sąsiedniej do działki nr 57/5, złożony w 2010 r. nie mógł zostać wzięty pod uwagę ponieważ został złożony po terminie podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do zmiany planu (30.06.2009 r.), w której to określa się granice projektowanego planu. Właściciel przedmiotowej działki został poinformowany, iż w przypadku przystąpienia do kolejnej zmiany na terenie miejscowości Nowa Wieś złożony w roku 2010 wniosek zostanie wzięty pod uwagę. Należy tutaj stwierdzić, że do kwestii informowania o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego stosuje się art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że Wójt ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie ma więc w tym przypadku zastosowania art. 28 KPA.
6. Procedowanie projektu planu odbyło się zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, informacja o kolejnych krokach procedury sporządzania planu miejscowego była podawana do publicznej wiadomości w sposób w niej określony, tj. ogłoszono w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie, a także na stronie internetowej informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. W ten sam sposób ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami ww. projektu. W określonym w ogłoszeniu czasie można było zgłaszać uwagi do projektu planu, co w przypadku terenu MNU 12 nie miało miejsca.

Podsumowując, należy stwierdzić, że zapisami przedmiotowej uchwały nie naruszono zasad sporządzania planu miejscowego, nie miało też miejsce istotne naruszenie trybu jego sporządzania ani nie naruszono właściwości organów w tym zakresie. Ostatecznie zgodność planu miejscowego z przepisami prawa została pozytywnie oceniona przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego będącego organem nadzoru nad działalnością gminy, poprzez publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko –

Mazurskiego w dniu 3 czerwca 2011 r. nr 69 poz. 1198.

Wojewoda jako organ nadzoru zawsze skrupulatnie bada zapisy każdej uchwały rady gminy, w tym zwłaszcza mających rangę przepisów prawa miejscowego, a taką jest właśnie uchwała dotycząca uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skoro zatem w/w organ nadzoru nie wydał wobec przedmiotowej uchwały żadnego rozstrzygnięcia nadzorczego w trybie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zmianami), a więc nie stwierdził nawet częściowej nieważności lub choćby nieistotnego naruszenia prawa to dla organu uchwałodawczego oraz wykonawczego Gminy Hława jest oczywiste, że uchwała będąca przedmiotem wezwania jest poprawna w sensie formalnoprawnym i z pewnością rażąco prawa powszechnie obowiązującego nie narusza.

Na tle powyższych wyjaśnień rodzi się teraz refleksja o zupełnie innym charakterze. W wezwaniu nie wskazano, że uchwała narusza konkretną sferę uprawnień gwarantowaną przepisami prawa. Stan owego naruszenia musi być – o czym nie wolno zapominać – aktualny i nie może odnosić się do ewentualnych, przyszłych sytuacji, jak również odnosić się do zdarzeń z przeszłości, które na skutek upływu czasu utraciły jakiegokolwiek znaczenie prawne. Wydaje się, że zainteresowani właściciele nieruchomości powinni poszukiwać ochrony prawnej nie tyle na gruncie kwestionowania legalności aktu prawa miejscowego, ale bronić przede wszystkim swoich uprawnień właścicielskich z powołaniem się na przepisy Kodeksu cywilnego (w tym zwłaszcza na art. 222 § 2 w związku z art. 144 K.c.). **Art. 144.** *Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.*

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa jest w pełni uzasadnione.