

**UCHWAŁA NR XXI/100/2016
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania Kujawsko-Dobrzyńskiej Spółdzielni Handlowej w Rypinie z dnia 05 maja 2016r. do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr IV/11/2014 z dnia 17 grudnia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, obejmującego fragment Wsi Gardeja przy ul. Grudziądzkiej.

Na podstawie art. 18 ust.1, w związku z art. 101 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 446) **Rada Gminy Gardeja** uchwała, co następuje:

§ 1.

Nie uwzględnia się wezwania Kujawsko-Dobrzyńskiej Spółdzielni Handlowej w Rypinie z dnia 05 maja 2016 r. do usunięcia naruszenia prawa w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Gardeja uchwały Nr IV/11/2014 z dnia 17 grudnia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gardeja, obejmującego fragment Wsi Gardeja przy ul. Grudziądzkiej.

§ 2.

Uzasadnienie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Gardeja do powiadomienia wnoszącego wezwanie do usunięcia naruszenia prawa o sposobie załatwienia sprawy, poprzez przesłanie odpisu niniejszej uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Gminy

Edward Cykał

Załącznik do Uchwały Nr XXI/100/2016

Rady Gminy Gardeja

z dnia 29 czerwca 2016 r.

Uzasadnienie

Rada Gminy Gardeja, po przeanalizowaniu stawianych przez Wzywającego zarzutów oraz tekstu uchwały nr IV/11/2014 z dnia 17 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, obejmującego fragment Wsi Gardeja przy ul. Grudziądzkiej, nie zgadza się z przedstawionymi zarzutami w sprawie rzekomych uchybień mających miejsce w ww. uchwale, z powodów wskazanych poniżej (z jednoczesnym zaznaczeniem, iż numeracja poszczególnych punktów uzasadnienia niniejszej uchwały pozostaje w zgodności z numerami poszczególnych zarzutów wskazanych przez Wzywającego do usunięcia naruszenia prawa):

1. Przepis art. 114 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) „Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1” obliguje radę gminy do uwzględnienia w planie miejscowym terenów, o których mowa w art. 113 i to w przypadku niniejszego planu miało miejsce.

Na wstępie należy zauważyć, iż na podstawie art. 137 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) cyt. „*W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych*”. W tym kontekście należy stwierdzić, iż w planie miejscowym wydzielono dwa tereny funkcjonalne o symbolach 1U i 2 U/MN. Pod względem ochrony środowiska w tym między innymi ochrony przed hałasem w ustaleniach planu miejscowego w par 7 ust. 3 i 4 ustalano odpowiednie ustalenia gwarantujące ochronę interesów właścicieli bądź użytkowników sąsiednich działek. Co do terenu 1U oraz terenu 2U/MN, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku (Dz.U. z 2014, poz.112) w zależności od usługi jaka będzie prowadzona na tych terenach (rodzaj usługi na podstawie par. 4 pkt 11 tekstu planu) taka odpowiednia ochrona pod względem akustycznym będzie obowiązywała. Tak więc inwestor / właściciel terenu 1U powinien swoje zamierzenie inwestycyjne dostosować pod względem ewentualnego oddziaływania hałasu do powszechnie obowiązujących przepisów prawa, czyli do ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku tak aby pozostać z nimi w zgodzie. Biorąc pod uwagę możliwość powstania różnego rodzaju usług wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną inwestor na terenie 2U/MN powinien wziąć to pod uwagę i przy realizacji swojej inwestycji (w terenie 1U) najbardziej niekorzystny przypadek pod kątem ochrony poszczególnych terenów przed oddziaływaniem hałasu.

2. Wyznaczone na rysunku planu maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w sposób prawidłowy, czyli od strony linii rozgraniczające tereny komunikacyjne. Na etapie opracowania planu miejscowego nie zaistniała potrzeba, aby dodatkowo określać linie zabudowy względem terenów sąsiednich, czyli w tym przypadku pomiędzy terenami 1U i 2U/MN. Jeżeli na rysunku planu nie przedstawiono graficznie linii zabudowy to oznacza, iż wyznaczenie ich w tym miejscu nie było konieczne. Co więcej regulacje pod tym względem określa prawo budowlane, a dokładnie rzecz ujmując par. 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 poz. 1422).

Ponadto zwraca się uwagę na to, iż w przywołanych rzekomych naruszeniach podniesionych przez KDSH w Rypinie względem przepisów prawa odnośnie określenia linii zabudowy, na

rysunku zostały one przedstawione prawidłowo i nie występuje konieczność określania ich względem pozostałych linii rozgraniczających.

3. W planie miejscowym wydzielono liniami rozgraniczającymi teren funkcjonalny i oznaczono go 2U/MN – czyli teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w tekście planu ustalono iż przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 2 (czyli mieszkaniowe i usługowe) należy traktować równorzędnie. W zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dodatkowo określono, że zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub połączone ze sobą.

Rada Gminy Gardeja stwierdza, że i w tym przypadku nie zostały przekroczone przepisy prawa, bowiem nierzadko można spotkać się z tym, że funkcje te występują razem ze sobą. W przypadku funkcji usługowych określonych w par. 4 pkt 11 tekstu planu nie powinny wystąpić na tym tle konflikty w wyniku połączenia ze sobą. Co więcej, w art.3 pkt. 2a Ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. z 2016r. poz. 290) określono definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego – przez co należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Ustawodawca w tym konkretnym przepisie dał do zrozumienia, że wydzielenie mieszkania oraz lokalu użytkowego (usługowego) względem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie stoi w sprzeczności ze sobą. Co więcej, jak już wcześniej wspomniano, usługi które plan dopuszcza na ich realizację wraz z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie będą ze sobą zapewne nigdy stwarzały konfliktu funkcjonalnego. Tak więc przeznaczenie, co do funkcji w terenie 2U/MN jest prawidłowe i nie wymaga żadnych zmian w tym zakresie.

4. W par. 7 pkt 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto ustalenie, iż zabudowę należy kształtować na zasadzie dobrego sąsiedztwa tj. nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakterystycznych parametrów i elementów wystroju elewacji (detalu) zabudowy historycznej wsi Gardeja. Ustalenie to ma charakter ogólny i wynika z wniosków oraz ustaleń poczynionych na etapie opracowania planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Nie zmienia to faktu, iż wskaźniki do kształtowania zabudowy na terenie 1U i 2U/MN zostały określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu. Otóż, inwestor chcący realizować zamierzenie inwestycyjne w terenie 1U musi uwzględnić między innymi zapisy zawarte w par. 18 ust. 3 pkt 1-12, w punktach tych zawarto wszelkiego rodzaju zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymagane przez art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778). Tego samego rodzaju zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymagane przez art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały określone także dla terenu 2U/MN.

5. Ustalenia planu miejscowego zawarte w par 7 pkt 6 nie rozstrzygają bezwzględnie kwestii ewentualnej wycinki drzew oraz ewentualnych nowych nasadzeń drzew. Otóż ostatecznie przy wycince drzewa, inwestor powinien na podstawie art. 83 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015, poz.1651) uzyskać odpowiednią decyzję administracyjną wydaną przez wójta. W decyzji tej wójt zapewne określi jakie drzewo może być wycięte oraz ewentualne warunki rekompensaty za jego wycinkę. W ustaleniach planu miejscowego takich ustaleń nie zawarto.

6. Ustalenie odnośnie zjazdu ustalone w par 14 pkt 2 wynika z uzgodnienia projektu planu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad i z tego względu takie właśnie ustalenie znalazło się w ustaleniach niniejszego planu.

7. W par 13 określono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na teren cmentarza, który położony jest wzdłuż drogi krajowej (po drugiej stronie drogi). W zagospodarowaniu terenu 2U/MN występują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie. Tak jak już wcześniej wspomniano zgodnie z art. 137 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej (Dz.U. 2016 r., poz. 283) cyt. „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych”. Tak więc inwestor chcąc zrealizować inwestycję w terenie 2U/MN musi przestrzegać odpowiednio przepisy wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 nr 52 poz. 315).

8. Miejsca parkingowe ze względu na rodzaj inwestycji w par. 14 pkt 3 tekstu planu zostały określone prawidłowo. Otóż, miejsca te, na podstawie ustaleń wynikających ze studium oraz z praktyki planistycznej zostały określone w stosunku do konkretnej usługi, co w tym przypadku jest właściwe. Nie dla wszystkich inwestycji usługowych właściwym parametrem do określania minimalnej liczby miejsc parkingowych będzie powierzchnia użytkowa. Dobrym przykładem będzie tu funkcja hotelowa, czy też usługa związana z gastronomią, gdzie dla tych funkcji odpowiednim odniesieniem określając miejsca parkingowe będzie ilość łóżek, czy też ilość miejsc konsumpcyjnych. Co więcej, biorąc pod uwagę par. 4 pkt 9 lit c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 nr 164 poz. 1587) o treści: „wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych” należy zwrócić uwagę na słowo po przecinku, „ w szczególności” oznacza ono, iż katalog określający stosunek ilości miejsc postojowych nie jest zamknięty i można zastosować inne zależności co do obliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych, ze względu na rodzaj pełnionej usługi.

Jeżeli chodzi o ustalenia odnośnie zapisów dotyczących ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba ich określania, są także prawidłowe.

W terenie objętym planem miejscowym nie wystąpiły przesłanki zgodnie z ustawą z dnia 20 czerwca 1997 r., Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2012 poz. 1137) oraz Ustawie z dnia 21 marca 1985 r., o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 poz. 460) , które wskazywałyby na konieczność ustalenia w planie miejscowych ilości miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W planie miejscowym nie będzie stref zamieszkania oraz stref ruchu – zgodnie z ustawą.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż w tym przypadku nie wystąpiły przesłanki dla ustalenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z powodów formalnych, a jeżeli nie wystąpiły takowe przesłanki to użyte w ustaleniach planu miejscowego określenie - nie występuje potrzeba określania jest jak najbardziej właściwe.

9. Minimalna intensywność zabudowy jest jednym z elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako elementów obligatoryjnych, które w miejscowym planie określa się obowiązkowo. W ustaleniach planu miejscowego w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych zawarto wszystkie elementy wymagane przez art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla tych elementów, dla których w ustaleniach planu nie wystąpiły przesłanki do umieszczenia dla nich odpowiednich ustaleń z powodu braku jakichkolwiek przesłanek, w ustaleniach planu użyto sformułowania - nie występuje potrzeba określania. I tak dotyczy to par. 9, 11, 12, 14 pkt 8, 16, 18 ust. 3 pkt 2 tiret pierwsze, 19 ust. 3 pkt 2 tiret pierwsze planu. W terenie objętym opracowaniem planu nie wystąpiły przesłanki do tego, aby w ustaleniach planu określić minimalną intensywność zabudowy. Taka sytuacja może mieć miejsce ewentualnie w uzupełnieniu zabudowy zwartej w centrum miasta w tzw. „przerwie” w ciągu zabudowy, wtedy należy ewentualnie określić minimalną intensywność dla przyszłej zabudowy aby wypełniła ona gabarytowo w odpowiedni sposób tą „przerwę”. Tu taka sytuacja nie miała miejsca.

10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w sposób prawidłowy w par. 17 tekstu planu i odpowiednio opisane w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja obejmującego niniejszy plan. Dla terenu 1U obowiązują ustalenia miejscowego planu z funkcją usługową (czyli identyczną jak w przypadku przeznaczenia w niniejszym planie), a teren 2U/MN jest własnością Gminy Gardeja w związku z tym ustalenie wynikające z art. 36 ust. 4 Ustawy jest bezprzedmiotowe, ponieważ gmina sama sobie nie może naliczyć renty planistycznej i nie może sama sobie ją zapłacić, operacja wydaje się niemożliwa do przeprowadzenia.

11. Określenie kolorystyki obiektów użytych w ustaleniach niniejszego planu wynika z uzgodnienia z Wojewódzki Urzędem Ochrony Konserwatorskiej w Gdańsku. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm. Jeżeli nie znajdują one tam swoich definicji, należy ich tłumaczenia szukać w definicjach zawartych w słowniku wyrazów polskich, co jest powszechnie dozwolone w polskim prawodawstwie i właśnie w taki sposób w niektórych przypadkach należy interpretować ustalenia planu miejscowego.

W świetle powyższego Rada Gminy Gardeja uznaje, iż ustalenia planu miejscowego są właściwe, a podnoszone uchybienia wskazane przez Kujawsko-Dobrzyńską Spółdzielnię Handlową w Rypinie uznaje się za niezasadne w świetle obowiązującego prawa. Tym samym Rada Gminy Gardeja nie uwzględnia podniesionych zarzutów i wezwania w całości.