

**UCHWAŁA NR XVI / 148 / 2007
RADY MIEJSKIEJ STAROGARDU GDAŃSKIEGO
Z DNIA 21 LISTOPADA 2007r.**

w sprawie odmowy zmiany uchwały Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) – po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 października 2007r. Aleksandra Trepki prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą PW „Nestor” O/Bydgoszcz ul.Dolina 57 – złożonego w trybie art.101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) – o usunięcie naruszenia interesu prawnego i zmianę uchwały Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r.,

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego uchwala co następuje:

§ 1

1. Odmawia się dokonania zmiany uchwały Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim.
2. Przyjmuje się uzasadnienie odmowy zmiany uchwały Rady, jak w załączniku do uchwały.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały, w tym zawiadomienie wnioskodawcy o treści uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański,

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

***Przewodnicząca Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego***

.....
Helena Bugaj

Załącznik do uchwały nr XVI/ 148 / 2007 z dnia 21 listopada 2007r. w sprawie odmowy zmiany uchwały Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim.

uzasadnienie do uchwały nr XVI/ 148 / 2007 z dnia 21 listopada 2007r.

Wniosek Przedsiębiorstwa Wielobranżowego NESTOR Aleksander Trepka z Lublina Oddział w Bydgoszczy z dnia 05.10.2007r. wpłynął do Kancelarii Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim 12.10.2007r. a następnie został przesłany do Prezydenta Miasta z odrębną adnotacją Przewodniczącej Rady Miejskiej o zajęcie stanowiska w sprawie poruszanej w/w wniosku (wniosek do Biura Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego wpłynął: 17.10.2007r.).

Wnioskujący wzywając Radę Miejską do „usunięcia naruszenia interesu prawnego” żąda zmiany uchwały nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim poprzez:

- 1/ uchylenie przepisów § 2 ust.3 w/w uchwały,
- 2/ uchylenie ustaleń szczegółowych w/w uchwały dla terenu oznaczonego w omawianym planie symbolem „12.U,MN” „w części określającej w punkcie 3 lit.b procentową wielkość powierzchni, jaką powinny zajmować w zabudowie mieszkaniowo-usługowej funkcje usługowe”.

W uzasadnieniu wniosku Aleksander Trepka podnosi kwestie prawa własności i uważa, że poprzez niedopuszczenie budowy obiektów handlowych powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży – kwestionowana uchwała uchwalająca miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej „wywołuje negatywne następstwa w sferze praw skarżącego, naruszając w ten sposób prawo poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego”.

Ponadto zarzuca, że przedmiotowa uchwała nie zawiera żadnego uzasadnienia co do „ograniczenia zabudowy wielkopowierzchniowej do 2000m²” i stwierdza, że nie żadnych podstaw prawnych oraz faktycznych do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Zdaniem wnioskującego podstawą prawną zamierzonej realizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego jest ustawa z 11 maja 2007r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

W odniesieniu do treści zapisów pkt 3 lit b ustaleń szczegółowych dla obszaru oznaczonego w omawianym planie symbolem „12.U,MN” zarzuca, że w ustaleniach tych zawarto procentową wielkość powierzchni, jaką powinny zajmować w zabudowie mieszkaniowo-usługowej funkcje usługowe, co zdaniem wnioskującego narusza swobodę działania przedsiębiorcy oraz uważa, że uchwała określająca szczegółowo przeznaczenie „usytuowanych w budynku lokali” narusza Konstytucję RP i zasadę swobody umów oraz narusza przepis art.1 ust.2 pkt 7 ustawy z dn.27.03.2007r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszący się do uwzględniania w planach prawa własności.

Wniosek Przedsiębiorstwa Wielobranżowego NESTOR Aleksander Trepka z Lublina Oddział w Bydgoszczy z dnia 05.10.2007r. adresowany do Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego zawierający w tytule wezwanie do „usunięcia naruszenia interesu prawnego” oraz żądanie zmiany treści niektórych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej (co kwalifikowałoby tenże do rozpatrzenia jako wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) - rozpatrzono w trybie art.101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.).

A. Uzasadnienie do zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarze położonym w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej:

§ 2 ust.3 uchwały Nr XI/88/ 2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim:

„W obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W obszarze planu obowiązuje zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².”

Rozpoczynając proces planistyczny dla omawianego obszaru wzięto pod uwagę dyspozycje zawarte w obowiązującym w 2002r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (Uchwała Nr XXXI/ 328/ 2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2001r.); dla obszaru Studium wskazało **obowiązkowe sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania** (powyższe stwierdzenie znajduje się w uzasadnieniu uchwały Nr XLI/ 419 /2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 19 czerwca 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej.).

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (Uchwała Nr XXXI/ 328/ 2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2001r.) w rozdziale IV pt.: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. POLITYKA PRZESTRZENNA., punkt 11 zapisano :

„11. Polityka planistyczna miasta, w tym obszary dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe ze względu na przepisy szczególne lub ze względu na istniejące uwarunkowania oraz plany zalecane.

1. W polityce planistycznej miasta , przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, w procesach lokalizacyjnych inwestycji , przy opracowaniach projektowych, koncepcyjnych, planistycznych, uwzględniać należy granice obszarów i obiektów chronionych dot. ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego - w tym zasobów archeologicznych , zasobów naturalnych (złóża), stref ochrony ujęć wody - zarówno istniejące jak i projektowane lub proponowane w Studium. W granicach tych obowiązują zasady określone przepisami szczególnymi lub decyzjami dot. przedmiotu ochrony.

2. Obszary wskazane w Studium do opracowań planistycznych- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, **sporządzane obowiązkowo** : (...)

e - ze względu na istniejące uwarunkowania-

Wybrano tu w Studium obszary spełniające kryteria:

- są to ważne i prestiżowe lokalizacje lub inwestycje o znaczeniu ogólnomiejskim lub dotyczą terenów o skomplikowanej strukturze własnościowej lub mogą być realizowane przez wielu inwestorów - np. nowe centrum usługowo-mieszkaniowe przekształcane z obecnych terenów słabo zagospodarowanych, gospodarczych czy przemysłowych: **tereny po „Neptunie”, tereny na tyłach Lubichowskiej-Chojnickiej, terenów między Kościuszki-Jana Pawła a Pomorską (...)**

Prace projektowe dla kwestionowanego przez Aleksandra Trepkę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej rozpoczęto na podstawie uchwały Nr XLI/419/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 19 czerwca 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej. Prace projektowe rozpoczęto pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dla omawianego terenu wpłynęły wnioski wyłącznie od organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu; nie wpłynęły żadne wnioski od właścicieli terenów wskazanych w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej Nr XLI/ 419 /2002.

Z uwagi na fakt, że procedura planistyczna rozpoczęta na podstawie ustawy planistycznej z 07.07.1994r. nie zakończyła się przed 11.07.2003r. wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu oraz w związku z wejściem w życie z dniem 11.07.2003r. ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dalsze prace projektowe uzależnione były od decyzji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”, które to zmiany miały rozstrzygnąć, czy i w jakich obszarach miasta Rada Miejska będzie akceptowała lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Zgodnie z nową ustawą planistyczną dokumentem przesądzającym o lokalizacji i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jest Studium a nie plan miejscowy, przy czym dla wskazanych w Studium lokalizacji WOH opracowanie miejscowego planu jest obowiązkowe.

Do dnia 10.07.2003r. wykonano czynności określone w art. 18 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 1999r. Nr 15 poz.139 z późn.zm.), ponadto wykonano „Prognozę skutków wpływu budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów mieszkańców”. Prognoza obejmowała teren położony w centrum miasta, ograniczony ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II. Projekt planu (w kilku wariantach) do 11.07.2003r. został przedyskutowany z Prezydentem Miasta oraz w dniu 07.07.2003r. z właścicielami większych obszarów znajdujących się w granicach opracowania planu.

W związku z wejściem w życie z dniem 11.07.2003r. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prace nad planem zatrzymano, Rada Miejska w dniu 29.10.2003r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmian „Studium” między innymi w celu rozstrzygnięcia w granicach administracyjnych miasta lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Uchwalone przez Radę Miejską w dn.07.12.2005r. zmiany Studium wykluczyły w obszarze w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m². Udział Przedsiębiorstwa Wielobranżowego NESTOR Aleksander Trepka w tworzeniu zmiany Studium jest udokumentowany w dokumentacji procedury zmiany Studium (2003-2005r.).

Po uchwaleniu przez Radę Miejską Starogardu Gdańskiego w dniu 07.12.2005r. zmian Studium – uchwała nr XXXVIII/353/2005, dokonując analizy czynności i procedur wynikających z obu ustaw planistycznych (ustawy z dn.07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) powrócono do sporządzenia projektu planu dla omawianego terenu.

W treści uzasadnienia uchwały Nr XI/88/2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim znajduje się zapis o podstawie prawnej wykluczającej lokalizację obiektów handlowych wielkopowierzchniowych. Ponadto w załączniku Nr 2 do Uchwały Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r. Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorska, w Starogardzie Gdańskim, „Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zawarto opis i uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi zgłoszonej przez PW Nestor Aleksander Trepka o lokalizacji wnioskowanej galerii handlowo-usługowej *jako obiektu wielokondygnacyjnego (co najmniej 2 kondygnacje) z wielkością miejsc postojowych dla samochodów osobowych w parkingu wielopoziomym, z wewnętrz-*

nymi pasażami i ciągami komunikacyjnymi; miałby to być obiekt wielobranżowy z powierzchniami handlowymi, usługowymi, rekreacyjnymi i rozrywką o pow. ok. 20000m²” w brzmieniu:

„b/ rozstrzygnięcie uwagi – Część uwagi jest już uwzględniona w projekcie planu, gdyż zapisy planu dopuszczają w terenie 12.U,MU sytuowanie obiektu/ obiektów wielobranżowych handlowo-usługowych, w tym z parkingiem wielopoziomowym oraz funkcjami rekreacyjnymi i rozrywkowymi, typu np. galeria handlowo-usługowa;

c/ uzasadnienie: Nie jest możliwe jednak uwzględnienie wniosku dot. lokalizacji obiektu handlowego o pow. sprzedaży powyżej 2000m² , z przyczyn formalno-prawnych, gdyż w uchwalonym w grudniu 2005r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” obszar objęty planem nie jest wskazany dla takiej lokalizacji.

Studium wg przepisów ustawy z 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717, z późn.zm.) jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust.4 ustawy), a plan miejscowy można uchwalić wyłącznie po stwierdzeniu przez Radę Gminy zgodności z ustaleniami Studium (art. 20 .1 ustawy). Dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m² byłoby niezgodne z obowiązującym dokumentem Studium dla miasta Starogardu Gdańskiego, a plan nie mógłby być skutecznie i zgodnie z prawem uchwalony.”

Zatem nieprawdą jest, że kwestionowana uchwała nie zawiera uzasadnienia co do zakazu budowy obiektów handlowych wielkopowierzchniowych (tj. o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²).

Ponadto należy dodać, że rozumienie PW Nestor Aleksander Trepka uchwały inicjującej proces planistyczny jako przyrzeczenia dokonania ustaleń planistycznych zgodnych z wolą wnioskodawcy (tj. zgody na lokalizację w obszarze pomiędzy ul. Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorska, w Starogardzie Gdańskim obiektów handlowych wielkopowierzchniowych) nie znajduje potwierdzenia w prawie. Uchwała Rady Miejskiej Nr XLI / 419 /2002 z dnia 19 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorska, w Starogardzie Gdańskim wyrażała intencję podjęcia działań planistycznych w omawianym obszarze, uchwały tej nie można utożsamiać z zobowiązaniem uwzględnienia wnioskowanych przez właścicieli (czy potencjalnych właścicieli) ustaleń.

Rada gminy może w toku prac planistycznych przerwać procedurę sporządzania planu i wycofać się z inicjatywy planistycznej (vide Z. Niewiadomski i inni "Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Komentarz", wyd. C.H. Beck Warszawa 2004, str. 147) – wyrok WSA w Białymstoku z dnia 04.05.2006r. o sygnaturze akt: II SA/Bk 763/05, publikacja LEX nr 182866.

Nieprawdziwym jest twierdzenie Aleksandra Trepki, że o lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych przesądza ustawa z 11 maja 2007r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i w związku z tym bezpodstawnym jest zakaz lokalizacji tychże obiektów zawarty w § 2 ust.3 uchwały Nr XI/88/ 2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim.

Uchwała Nr XI/88/ 2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2007r. została podjęta w zgodzie z przepisami wówczas obowiązującymi; ustawa z 11 maja 2007r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych weszła w życie z dniem 18.09.2007r., ponadto z treści art. 16 tej ustawy wynika, że nie ma ona zastosowania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed wejściem w życie ustawy o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i ustawa nie powoduje konieczności zmian planów uchwalonych i obowiązujących.

B. Uzasadnienie o nieuwzględnieniu uchylenia ustaleń szczegółowych uchwały Nr XI/88/ 2007 z dnia 20 czerwca 2007r)

dla terenu oznaczonego w omawianym planie symbolem „12.U,MN” „w części określającej w punkcie 3 lit.b procentową wielkość powierzchni, jaką powinny zajmować w zabudowie mieszkaniowo-usługowej funkcje usługowe”.

Zapis z ustaleń szczegółowych zawartych w § 13 ust. 12. „Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.U,MU”:

Pkt 3: Przeznaczenie, funkcje:

- a) Funkcja podstawowa: tereny usługowe, w tym w szczególności usługi handlu detalicznego , w formie domów handlowych, galerii handlowo-usługowych, łączących funkcje handlu z usługami, rozrywką i kulturą, ew. centrum wielofunkcyjne o podwyższonym standardzie*
- b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami co najmniej w parterach przy czym funkcje usługowe powinny zajmować co najmniej 70% pow. całkowitej, niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; parkingi, zieleńce, zielen parkowa , garaże na samochody osobowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne związane z funkcjami usługowymi lub mieszkaniowymi, usługi z zakresu wymienionego w §6 w ust.1 pkt 4) ,*
- c) funkcje wykluczone: towarzyszące parkingom lub garażom stacje obsługi pojazdów, myjnie, stacje paliw*

Z ustaleń powyższych wynika, że funkcja mieszkaniowa została zakwalifikowana ustaleniami kwestionowanego planu jako **dopuszczalna, uzupełniająca**.

Zapis odnoszący się do procentowej wielkości powierzchni usług w budynkach, w których jako uzupełnienie funkcji podstawowej (tj. usługowej) dopuszcza się funkcje mieszkaniową jest jak najbardziej uzasadniony. Plan nie dał dyspozycji usługi lub zamiennie funkcja mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa została dopuszczona jako uzupełniająca w stosunku do funkcji usług i handlu. W uzgodnieniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej z Zarząd Województwa Pomorskiego zawarto uwagę, w której treści wskazywano na konieczność sformułowania zapisu planu w zgodzie z ustaleniami Studium w taki sposób, aby jednoznacznie wynikało, że dla przedmiotowego obszaru dominującą funkcją będzie funkcja usługowa.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.03.2007r. do 18.04.2007r., w dniu 22.03.2007r. miała miejsce dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami (protokół z jej przebiegu znajduje się w aktach planu).

Termin składania uwag do omawianego projektu miejscowego planu minął z upływem 05.05.2007r. W wyznaczonym terminie (do dnia 05 maja 2007r.) wpłynęły pisma zawierające uwagi w tym od PW Nestor zgłoszone w dniu 02.05.2007 – zgłoszone uwagi nie odnosiły się do kwestii procentowej wielkości powierzchni usług dla uzupełniającej funkcji mieszkaniowej. Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego rozpatrzył wniesione uwagi w dniach: 16.05.2007r; 22.05.2007r. i 25.05.2007r. O rozstrzygnięciu przez Prezydenta Miasta uwag, w tym PW Nestor Aleksander Trepka poinformowano postanowieniem nr WPIU-I-7325/16/02-06 z dnia 23 maja 2007r.: postanowienie zostało odebrane przez adresata, co potwierdza zwrotne poświadczenie odbioru (w aktach planu).

Nieuwzględnione uwagi rozpatrywała Rada Miejska (jej stanowisko zawarto w załączniku nr 2 do uchwały Nr XI/88/ 2007 z dnia 20 czerwca 2007r).

Wnioski:

Procedurę planistyczną dla uchwalonego przez Radę Miejską Starogardu Gdańskiego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej sprawdził Wojewoda Pomorski i po stwierdzeniu zgodności z obowiązującym prawem skierował Uchwałę Nr XI/88/2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania prze-

strzennego obejmujący obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim do publikacji w Dzienniku Urzędowym Woj.Pomorskiego.

Plan został opublikowany w Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 136 z 12.09.2007r., poz.2481.

Ponadto odnosząc się do zarzutów nadużycia władztwa planistycznego stwierdza się, że prawo wykonywania własności podlega różnym regulacjom prawnym i nie oznacza wyłącznego dyktatu inwestorskiego.

Zgodnie z art.140 kodeksu cywilnego właściciel może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) art. 3 ust.1 wskazuje na samorząd gminny jako właściwy do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, a ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) w art.7 ust.1 sprawy z zakresu ładu przestrzennego wymienia na pierwszym miejscu w grupie zadań własnych gminy.

Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;*
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.*

Art. 9. ust.4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponadto w art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarto dyspozycje do obowiązkowego uwzględnienia w planie miejscowym:

Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;*
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*

Zapis art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym potwierdza uprawnienia najpierw Prezydenta Miasta jako organu sporządzającego projekt planu, a następnie Rady Miejskiej jako organu uchwalającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej do zawarcia zapisów jak w kwestionowanej przez PW. NESTOR Aleksander Trepka uchwale nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r.

PW. NESTOR Aleksander Trepka wykazując się prawem użytkowania wieczystego dz.nr 351/18 do 351/23 obr. 17 znajdujących się w mieście Starogard Gdański (prawo użytkowania wieczystego nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28.02.2004r. i innych wymienionych w odpisie z KW z dn.29.05.2007r.) **nie wykazał naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia** **ustaleniami uchwały Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospoda-

rowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim.

„W przeciwieństwie do strony postępowania sądowoadministracyjnego, toczącego się w następstwie skargi na rozstrzygnięcie administracyjne podejmowane w trybie k.p.a., w postępowaniu sądowoadministracyjnym z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym wnoszący skargę musi się wykazać nie tylko interesem prawnym lub uprawnieniem, ale jednocześnie naruszeniem tego interesu lub uprawnienia. Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia wnoszącego skargę na uchwałę (zarządzenie) organu gminy otwiera dopiero drogę do merytorycznego rozpoznania skargi.” (Wyrok NSA W-wa z dnia 22.02.2006r. o sygnaturze akt II OSK 1127/05; publikacja: LEX nr 194894).

PW. NESTOR Aleksander Trepka we wniosku z dnia 05.10.2007r. nie wskazał normy prawnej, która zobowiązywałaby Radę Miejską Starogardu Gdańskiego do uwzględnienia jego żądania zmiany uchwały Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono podstaw do żądanej zmiany **uchwały Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim.