

Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Katy Wrocławskie w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej

Do tutejszego Urzędu wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę
1.	2021-09-15	Ochrona danych osobowych

Treść uwagi: Uwaga dotyczy dz.nr. 83 obręb Strzeganowice

Ad.1.Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej. Działając w imieniu Mocodawcy P. Tadeusza Ulejczyka, na podstawie pełnomocnictwa, którego oryginał załączam do niniejszego wniosku, w oparciu o art.18 oraz art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293) przedkładam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej odnoszące się do działki nr 83 jedn. ewid. obr. Strzeganowice. Wnoszę o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części rysunkowej poprzez wytyczenie drogi biegnącej w całości po wskazanej działce nr 83 od północnej do południowej granicy działki tak, aby droga ta znajdowała się w równej odległości tak od granicy z działką nr 82 jak i od granicy z działką nr 86 (przebiegała w połowie działki Mocodawcy) i łączyła działkę drogową oznaczoną na części rysunkowej projektu planu symbolem 1KDD z działką nr 177.

UZASADNIENIE: I Stan faktyczny i prawny. Właściwe przedstawienie stanowiska reprezentowanego Mocodawcy wymaga opisanie stanu faktycznego sprawy, w tym wskazania etapu prac planistycznych i zapisów zawartych tak w Studium jak i w projekcie planu miejscowego, a następnie dokonania ich oceny prawnej oraz wskazania postulowanych zmian projektu w kolejnym punkcie składania pisma

1.Przebieg prac planistycznych. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXVII/379/20 z dnia 29 października 2020r. przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej. Przystąpienie do prac planistycznych nastąpiło na wniosek reprezentowanej Strony. Mocodawca jako właściciel nieruchomości położonej w Gminie Kąty Wrocławskie zwrócił się do organów wykonawczych gminy z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu drogi, co miało umożliwić dokonanie racjonalnego podziału nieruchomości a w przyszłości także pozwolić na realizację inwestycji budowlanej. W trakcie wielu spotkań w tej sprawie z osobami zarządzającymi merytorycznymi jednostkami organizacyjnymi w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz samym ówczesnym burmistrzem zasugerowano Mocodawcy konieczność spełnienia świadczenia finansowego na rzecz Gminy celem umożliwienia dokonania postulowanej zmiany jako formy darowizny. Po wyłożeniu wykonawcy na przeprowadzenie prac planistycznych i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mocodawca został poinformowany o koszcie 11.070zł i taką kwotę zgodnie z zawartymi ustaleniami przelał na konto Gminy. Wnioskowy charakter zainicjowanej zmiany potwierdzony został w samym uzasadnieniu dla wspomnianej uchwały, gdzie wskazano, że zmianę przeprowadza się na wniosek właściciela nieruchomości w przedmiotowym obszarze i planuje się głównie zmianę układu dróg wewnętrznych. W wyniku podjętych prac

planistycznych opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego terenu. Nad przyjętymi rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 24 sierpnia 2021r. dyskusja publiczna, w której głos zabrał m.in. P. Mocodawca, wskazując na zasadność zmiany projektowanych rozwiązań planistycznych w zakresie przebiegu drogi.

2. Interes strony. Choć przepisy regulujące proces planistyczny nie uzależniają skuteczności złożenia uwag do projektu planu miejscowego od legitymowania się interesem prawnym, to należy podkreślić, że Mocodawca dysponuje takim interesem w rozumieniu art.101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. (t.j. Dz.U z 2020r. poz. 713 z późn.mz.) co pozwala podejmować czynności zarówno na etapie opracowywania projektu uchwały, w tym przypadku projektu uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i ewentualnie na etapie przypadającym już po jej uchwaleniu, np. w postępowaniu przed organami nadzoru ogólnego czy właściwymi sądami administracyjnymi. Wyjaśniając podstawę faktyczną decydującą o wskazanym interesie należy podkreślić, że Mocodawca jest właścicielem działki 83 jedn. ewid. obr. Strzeganowice. Działka ta obecnie jest niezabudowana.

3. Treść zapisów Studium. Zgodnie z wersją ujednoliconą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Katow Wrocławskie nieruchomości stanowiąca przedmiot własności Mocodawcy znalazła się w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym (załącznik: Kierunki zagospodarowania przestrzennego, mapa w skali 1:10 000) symbolem MN, co oznacza tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie kierunków rozwoju komunikacji wskazano w Studium na planowaną budowę dróg gminnych w zależności od potrzeb, zaś drogi wewnętrzne zostały dopuszczone we wszystkich formach zainwestowania (pkt. 5.1.10 Studium). Omawiając główne projektowanie drogi wskazano wreszcie, że przewiduje się także przebiegi innych pomniejszych dróg, które budowane w zależności od potrzeb lokalnych (pkt. 5.1.12.Studium). Poza wskazaniem co do minimalnej szerokości niektórych kategorii dróg Studium nie zawiera innych istotnych z perspektywy zakresu przedmiotowego niniejszego pisma uwag.

4. Treść zapisów dotychczasowego planu miejscowego. W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości Mocodawcy znalazła się w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym (załącznik zawierający rysunek planu w skali 1:2000) symbolem 3MN, co oznacza tereny mieszkaniowe jednorodzinne. Jednocześnie przewidziano drogi wewnętrzne na granicy działki Mocodawcy z działką nr 82(oznaczona symbolem 5KDW) oraz działką nr 86 (oznaczona symbolem 4KDW). W części tekstowej planu wskazano, że m.in. dla nieruchomości objętych obszarem 3MN zabudowę można lokalizować na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo - jezdnej lub wewnętrznej.

5. Treść zapisów projektu planu miejscowego (zmiana planu miejscowego). W wyłożonym projekcie z dnia 29 lipca 2021r. nieruchomości Mocodawcy znalazła się w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym (załącznik nr 1 : Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej w skali 1:1000) symbolem 2MN, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie przewidziano jedynie drogę wewnętrzną na granicy działki Mocodawcy z działką nr 82 (oznaczona symbolem 1KDW). W części tekstowej stwierdzono, że obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić poprzez określony na rysunku układ dróg (par.11.projektu). Jednocześnie ustalono minimalną powierzchnię działek w przypadku podziału na 700m² (par.9 projektu).

II. Analiza prawna. Podstawą do wystąpienia z niniejszymi uwagami jest art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a jego przedmiotem zgodnie z ustawą jest zakwestionowanie rozwiązań zawartych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego w zakresie dotyczącym przyjętego w projekcie układu dróg. Jednocześnie Mocodawca wskazuje i uzasadnia rozwiązania komunikacyjne, które umożliwi pełne wykorzystanie nieruchomości zgodnie z pozostałymi zapisami projektu planu.

1.Zagadnienie pozornego uwzględnienia uwag. W przedmiotowej sprawie przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że cała procedura planistyczna, w ramach której opracowany został analizowany projekt, została wszczęta i przeprowadzona na wniosek Mocodawcy raz w zakresie prac urbanistycznych także przez Mocodawcę sfinansowania. Decyzja Mocodawcy o zainicjowaniu zmiany oraz poniesieniu istotnych kosztów w tym zakresie została podjęta w wyniku licznych rozmów prowadzonych z osobami zarządzającymi merytorycznymi jednostkami organizacyjnymi w Urzędzie Miasta i Gminy Katy Wrocławskie oraz poprzednim burmistrzem, z których wynikało, że zmiana planu w zakresie przebiegu drogi będzie możliwa po sfinansowaniu koniecznych prac przez samego Mocodawcę. Już z tego wynika, że Mocodawca mógł oczekiwać spełnienia postulowanego przez siebie przebiegu drogi umożliwiającego w przyszłości podział działki nr 83, ponieważ omawiana zmiana została zaakceptowana przez organ wykonawczy gminy jak i przez posiadających wiedzę specjalistyczną w zakresie urbanistyki osób zarządzających merytorycznymi jednostkami organizacyjnymi. Kształt przyjętego projektu jest natomiast wprost przeciwny do poczynionych ustaleń. Można nawet stwierdzić, że pogarsza sytuację Mocodawcy w zakresie inwestycyjnego wykorzystania działki nr 83, ponieważ układ dróg został wprost zubożony przez rezygnację z dotychczasowego przebiegu drogi wewnętrznej pomiędzy działką Mocodawcy a działką nr 86. Powyższe prowadzi do naruszenia m.in. zasady ogólne określone w art. 8KPA. Zwrócił na to uwagę m.in. Wojewódzki Sad Administracyjny w Warszawie w wyroku z 14 kwietnia 2014r. (sygn.akt VII SA/Wa 37/14), stwierdzając: (..)nieuzasadniona zmienność poglądów organu administracyjnego stanowi naruszenie art.8 KPA, gdyż może spowodować uzasadnione podważenie zaufania obywateli do organów państwa oraz wpływać ujemnie na kulturę prawną obywateli. W demokratycznym państwie prawnym jednostka ma prawo oczekiwać od organu administracji publicznej, działającego wyłącznie na podstawie i w granicach obowiązującego prawa, stałości formułowanych na tle określonego stanu faktyczno-prawnego poglądów. Na marginesie można zwrócić uwagę, że taka zmienność w relacji organu z obywatelem jest wprost sprzeczna z art.10 Europejskiego Kodeksu Dobrej Administracji przyjętym przez Parlament Europejski w dniu 6 września 2001r., który tworzy specyficzną instytucję prawną zbliżoną do zasady uprawnionego oczekiwania. Co prawda, zastosowanie wspomnianego aktu w postępowaniach krajowych jest znacznie ograniczone, to jednak z perspektywy najnowszego stanowiska orzeczniczego wskazującego na możliwość oceny stanów faktycznych z perspektywy KDA tam, gdzie wyłączone lub ograniczone jest stosowanie KPA (np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 16 marca 2021r. ,sygn. akt IISA/Op41/21) pozwala również na przedstawienie powyższego zarzutu.

2. Analiza dopuszczalności zastosowania rozwiązań postulowanych. Mocodawca wnosi o wytyczenie drogi biegnącej w całości po wskazanej działce nr 83 od północnej do południowej granicy działki tak, aby droga ta znajdowała się w równej odległości tak od granicy z działką nr 82 jak i od granicy z działką nr 86. W konsekwencji będzie to oznaczało przeprowadzenie drogi przez środek działki Mocodawcy, co będzie zgodne ze wskazanymi w punkcie poprzedzającymi ustaleniami. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że postulowane rozwiązanie pozostaje zgodne z obowiązującymi

Studium, które zakłada wprost, że pomniejszenie drogi mogą być lokalizowane i realizowane w zależności od potrzeb lokalnych. Za potrzebę lokalną można również uznać potrzebę wynikającą z zamiaru dokonania podziału działki i zapewnienia wszystkim powstałym w wyniku podziału działkom bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z art.20. ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być wyłącznie niesprzeczny ze Studium, a więc ustawodawca nie wprowadził wymogu pełnej zgodności, choć powinien realizować, doprecyzować ogólne założenia planistyczne określone w Studium. Celnie zależność tą ujął Naczelny Sad Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2019r. (sygn.akt II OSK 2545/17): Pomiędzy treścią studium a planem miejscowym musi zachodzić stosunek "braku naruszenia". Oznacza to, że pomiędzy treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a treścią uchwalonego planu miejscowego nie musi zachodzić pełna zgodność, wystarczy aby nie było sprzeczności między tymi ustaleniami. Studium jest jedynie aktem określającym kierunek polityki przestrzennej gminy jego ustalenia powinny określać ogólne postanowienia tej polityki, co powinno podlegać doprecyzowaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Odnosząc powyższe stanowisko orzecznicze do stanu analizowanej sprawy należy stwierdzić, że właśnie postulowana w niniejszym piśmie zmiana pozwoli na realizację ogólnych założeń przyjętych w Studium co do rodzaju zabudowy, ponieważ umożliwi podział nieruchomości Mocodawcy a następnie zagospodarowanie powstałych działek zgodnie z kierunkiem przyjęty w Studium, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Będzie to stanowiło również realizację wskazanej wyżej potrzeby. Wprowadzenie więc zgodnie ze Studium takiego przebiegu drogi, która ułatwi właścicielowi zmianę dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości na przeznaczenie wskazane w Studium będzie stanowiło realizację zapisów Studium i nie będzie prowadziło do rozwiązań sprzecznych z aksjologią polityki planistycznej o zasięgu lokalnym. Wnioskowana zmiana będzie również pozwalała na zrealizowanie zasady wskazanej w art.6 ust.2 pkt 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej oraz zabezpieczy interes właściciela działki nr 82 zgodnie z art.6 ust.2 pkt.2 tej ustawy. Zgodnie z powołaną regulacją zagospodarowanie nieruchomości przez jej właściciela powinno odbywać się bez naruszenia chronionego prawem interesu innych osób, np. właścicieli działek sąsiednich. Jednocześnie właściciel nieruchomości ma prawo oczekiwać ochrony własnego interesu przy zagospodarowaniu sąsiednich nieruchomości do innych osób. Przenosząc treść przywołanego przepisu na stan faktyczny niniejszej sprawy nie można pominąć, że postępowanie planistyczne zostało zainicjowane przez Mocodawcę celem umożliwienia w przyszłości inwestycyjnego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumentach planistycznych działki nr 83. Tymczasem poprowadzenie drogi o szerokości przynajmniej 10m w granicy działek nr 82 i 83 celem umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych przez Mocodawcę jako właściciela działki nr 83 powodowałoby naruszenie interesu właściciela działki nr 82, który przecież posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Warto podkreślić, że w podobnych sytuacjach, także dotyczących ustalenia przebiegu drogi w interesie jednego właściciela kosztem interesu innego właściciela sprzeciwia się orzecznictwo sądów administracyjnych. Tytułem przykładu można wskazać na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 25 września 2019r. (sygn. akt II SA/Po 591/19). Tym samym, skoro droga prowadzona jest w interesie i na wniosek Mocodawcy powinna ona zostać wytyczona i poprowadzona wyłącznie po nieruchomości nr 83 zgodnie ze szczegółowym wskazaniem zawartym w petitum niniejszego pisma. Należy wreszcie pokreślić, że projektowana zmiana w istocie pogarsza sytuację prawną nieruchomości Mocodawcy w stosunku do stanu istniejącego w dotychczasowej regulacji planistycznej, ponieważ nie zabezpiecza pośredniego dostępu do drogi publicznej działek, które mogłyby powstać w wyniku podziału działki nr 83 od jej

strony zachodniej, gdzie wcześniej przewidziano drogę wewnętrzną na granicy z działką nr 86. stanowi to więc ingerencję w interes prawny Mocodawcy i to ingerencję wprost sprzeczną z wnioskiem, który zainicjował prace planistyczne nad zmianą planu miejscowego. Jak trafnie ocenił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 22 maja 2019r. (sygn. akt II SA/Kr 300/19), skoro ingerencja planistyczna gminy jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne, to każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. (...). Obywatele mogą oczekiwać, że gmina, gospodarując przestrzenią, będzie to czyniła tak, aby ograniczyć ingerencję w sferę praw własnościowych do niezbędnego minimum, jednocześnie dając dowody racjonalności podejmowanych rozwiązań. Tymczasem obecnie projektowana i przedstawiona zmiana planu doprowadzi do ograniczenia wykonywania prawa własności w porównaniu do możliwości, jakie Mocodawca miałby przed ewentualną zmianą. Zasadność takiej zmiany nie została do tej pory przez organ planistyczny w żaden sposób racjonalnie wyjaśniona.

Wnioski. Zgodnie z przedstawioną analizą zasadna jest zmiana zapisów wyłożonego ponownie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby umożliwić zabudowę zgodną ze Studium (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) poprzez postulowany przebieg drogi po działce stanowiącej przedmiot własności Mocodawcy. w ten sposób zrealizowana zostanie również zasada zrównoważonego rozwoju.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Procedowany projekt planu miejscowego realizuje dyspozycje przyjęte w uchwale Nr XXVII/379/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym. Należy wyraźnie wskazać, iż Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie w zakresie możliwych do uwzględnienia uwag i w konsekwencji wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego, ograniczony jest przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym wypadku również dyspozycjami Rady Gminy, wynikającymi wprost z uchwały Nr XXVII/379/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej, Rada Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jednoznacznie zobowiązała Burmistrza do jej opracowania, w konkretnym obszarze. Zakres sporządzonych na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego analiz, wynika wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia instytucji właściwych do tego celu. Działka nr 83 w aktualnym planie miejscowym przeznaczona jest częściowo pod tereny oznaczone symbolem 3MN oraz częściowo pod tereny oznaczone symbolem 4KDW. W projekcie planu na wyłożeniu obszar miał częściowo teren oznaczony symbolem 2MN oraz częściowo 1KDW. Po analizie uwagi wyznacza się całą działkę nr 83 obręb Strzeganowice pod symbol 1MN, dla którego zgodnie z zapisami treści planu miejscowego dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min.10 metrów w liniach

podziału geodezyjnego, w przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych nieprzelotowych należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach min. 12,5m na 12,5 m.. Działka ma dostęp do drogi publicznej, oznaczonej w planie miejscowym pod 1 KDD.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę
2.	2021-09-16	Ochrona danych osobowych

Treść uwagi: Uwaga dotyczy dz.nr. 83 obręb Strzeganowice

Treść jak w uwadze nr 1

Rozstrzygnięcie: Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w uwadze nr 1