

Nasz znak: TP.II.2.w/0057-5/2007

Data: 2007-06-12

Pan Marcin Badowski

**Radny Rady Miejskiej
w Stargardzie Szczecińskim**

Dotyczy: Interpelacji w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego – działka nr 123 przy ul. Podmiejskiej .**

W odpowiedzi na Pana pismą interpelację z dnia 23.05.2007 r., złożoną w Biurze Rady Miejskiej a przesłaną w dniu 24.05.2007r. do Sekretariatu Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego i dotyczącą działki nr 123 przy ul. Podmiejskiej, informuję niniejszym – co następuje:

W celu naświetlenia sprawy i ułatwienia zrozumienia zapisów planu i obowiązujących złożonych procedur planistycznych – należy wyjaśnić hermetyczne przepisy z zakresu planowania przestrzennego i budownictwa, procedury uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego i zmian do tych planów, uchwały, ustawy oraz dokumenty, w oparciu o które podejmowane były decyzje planistyczne w tej sprawie. Podczas całej wydłużonej procedury planistycznej – jaka miała zastosowanie w omawianej sprawie - szczegółowo omawiano i wyjaśniono zainteresowanym mieszkańcom wszystkie aspekty tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prezentowane informacje i opinie były spójne, a przedstawiciele miasta i Zespołu Urbanistycznego, którzy składali wyjaśnienia, potwierdzali, że sprawa była nadzorowana i prowadzona w zgodzie z obowiązującymi wówczas przepisami, prawem lokalnym oraz procedurami, o czym świadczy całość dokumentacji formalnoprawnej zgromadzonej do planu. .

Tym niemniej – w celu pełnego wyjaśnienia sprawy – odnieść się należy do wszystkich istotnych kwestii poruszonych w Pana interpelacji, i tak:

Ustosunkowując się Pańskiego zapytania: cyt.,...dlaczego Urząd Miejski podjął decyzję o doprowadzeniu do prywatnej posesji drogi na koszt miasta...” (gdyż jako oznaczona na planie symbolem 24KDD - uchwałą Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. została przeznaczona na ulicę dojazdową) - informuję, iż owa 'prywatna parcela' posiadała już dostęp do swojej działki od ulicy Podleśnej oraz bocznej ul. Podleśnej biegnącej w kierunku ul. Matejki, wobec czego bezprzedmiotowym wydaje się czynienie zarzutu, iż planowany układ komunikacyjny 24KDD dedykowany był potrzebom owej 'prywatnej parceli', albowiem działka ta posiadała już obustronne skomunikowanie z ulicami miejskimi jeszcze przed przystąpieniem przez Radę Miejską do sporządzania przedmiotowego planu zagospodarowania. Droga ta została zaprojektowana w celu ograniczenia mieszania różnych funkcji zagospodarowania terenu i obsługuje wyłącznie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (2MN,U wymagającymi dojazdu od zaplecza posesji i 3MN,U). Tereny zabudowy stacji paliw z zapleczem obsługi samochodów, usługami handlu (1 KS,U) oraz tereny usług rzemieślniczych z mieszkaniami na potrzeby własne (7 UR,M) mają bowiem zapewnioną obsługę komunikacyjną z ul. Podleśnej i z istniejącej już drogi pieszno-jezdnej.

Co do kolejnego Pana zapytania iż: „...droga ta będzie wykonana na koszt miasta z uwagi na to, że trzeba będzie wywłaszczyć przedsiębiorcę z części jego nieruchomości i zbudować tam drogę” - należy stwierdzić, iż poruszona przez Pana kwestia finansowania z publicznych pieniędzy projektowanej ulicy, chodników i oświetlenia dla – jakoby Pana zdaniem – „... połączenia prywatnej nieruchomości z ulicą Podmiejską naruszając w ten sposób czyjaś własność...” - należy wskazać - iż z urbanistycznego punktu widzenia zachowana zasada dojazdu 24KDD jako miejskiego jest ze wszelkich miar słuszna. Albowiem z uwagi na zróżnicowanie własnościowe znacznej części terenów na obszarze opracowania – znaczna część projektowanych ulic układu komunikacyjnego musi być zapisana w planie zagospodarowania przestrzennego jako ulice miejskie – ogólnopubliczne, gdyż zaprojektowanie ich jako ulic tzw. „wewnętrznych” a więc niepublicznych w rozumieniu ustawy o drogach publicznych - np. jako KDW - mogłoby spowodować niemożliwość ich wykonania w praktyce i niemożliwość ich realizacji z uwagi na zastaną na danym obszarze planu strukturę własnościową i stany władania na tym terenie. Tak więc zadaniem Zespołu Projektowego było przeanalizowanie stanów władania na obszarze opracowania całego planu i zaproponowanie przeprowadzenia układu komunikacyjnego w sposób możliwie bezkolizyjny pod względem zarówno przepisów drogowych jak i pod względem istniejących stanów władania.

Ponadto znamienym wydaje się być fakt wskazany przez samego przedsiębiorcę w Jego piśmie skierowanym do Przewodniczącego Rady Miejskiej w dniu 21.05.2007r. a zawierającym m.in. oświadczenie, iż przedsiębiorca ów nabył swoją działkę w 1996r. – a więc ponad 10 lat temu – w celu zabudowy jej w postaci rozbudowy warsztatu (obecnie zlokalizowanego po drugiej stronie ul. Podmiejskiej). Tymczasem przedsiębiorca nie powołał się ani nie udokumentował faktu wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w okresie 1996-2007. Wzmiankowany przezeń w tym piśmie zakup działki od Skarbu Państwa w 1996 r odbył się bez zasięgnięcia jakiegokolwiek opinii Urzędu Miejskiego co do przewidywanego sposobu jej zagospodarowania.

Z przykrością również muszę stwierdzić, iż fakt złego stanu zdrowia – na który się ów przedsiębiorca powołuje – nie stanowi istotnej przesłanki w rozumieniu ustawowej procedury planistycznej, tym bardziej - iż prace nad tym projektem planu trwały od 20.08.2002 r. do 29.08.2006 r. Zaś cała pełna prowadzona w okresie aż 4 lat procedura planistyczna została

przeprowadzona w całości w sposób określony ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), gdzie w art.17 szczegółowo opisano tryb konsultacji społecznych i tryb uspołecznienia procedury planistycznej z udziałem właścicieli i władających terenami objętymi planem zagospodarowania. I tak: w dniach od 19.11.2003 r. do 17.12.2003 r. wyznaczony był termin składania wniosków do planu. W dniach od 12.10.2005 r. do 10.11.2005 r. wyznaczono I termin na zapoznanie się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez jego wyłożenie do publicznego wglądu, zaś w dniach od 12.10.2005 r. do 24.11.2005 r. wyznaczony był termin na składanie uwag do wyłożonego projektu planu. Ponadto w dniu 07.11.2005 r. zaplanowana i przeprowadzona została dyskusja publiczna z udziałem wszystkich zainteresowanych mieszkańców, dotycząca rozwiązań proponowanych przez Autorów planu. Ponieważ zaś wynikiem dyskusji publicznej oraz wniesienia uwag zaistniała konieczność dokonania zmian w pierwotnie opracowanym projekcie planu, stąd też zaszła również konieczność ponowienia części procedury planistycznej w zakresie niezbędnym do ponownego przedłożenia projektu planu do publicznego wglądu dla mieszkańców w sposób umożliwiający wprowadzenie uwag wniesionych przez nich do pierwotnego projektu planu. Stąd też, w dniach od 12.04.2006 r. do 15.05.2006 r. wyznaczono II termin wyłożenia do publicznego wglądu skorygowanego projektu planu, zaś w dniu 08.05.2006 r. zaplanowano II dyskusję publiczną z udziałem zainteresowanych mieszkańców, oraz w okresie od 12.04.2006 r. do 29.05.2006 r. wyznaczono II termin na wnoszenie uwag do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tak więc – zgodnie z ustawową procedurą – każdy z mieszkańców miał na przestrzeni lat 2002 – 2006 możliwość uczestniczenia zarówno w I pełnej procedurze publicznego wykładania i omawiania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i mógł uczestniczyć w II pełnej procedurze publicznego wykładania i omawiania tego projektu.

Dla uzupełnienia informacji o stanie formalnoprawnym nadmienię, iż w czasie prac planistycznych uległa zmianie ustawa o planowaniu przestrzennym. Ustawa z 1994 została w dniu 11 lipca 2003r. w całości zastąpiona nową ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) obowiązującą do dziś. Istotne ustalenia poprzedniej ustawy zostały przeniesione przez ustawodawcę do nowej ustawy, w tym zapis mówiący o tym – że procedury sporządzania planów wszczęte pod rządami poprzedniej ustawy zachowują ważność w przypadku spełnienia warunku podania do publicznej wiadomości w sposób ustawowo określony faktu podjęcia uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku omawianego planu – warunek ten był spełniony. Dlatego też została zachowana ciągłość procedury planistycznej, z tym że już nowa ustawa nie obligowała organu sporządzającego projekt planu miejscowego do imiennego zawiadamiania w dalszej procedurze na piśmie wszystkich mieszkańców i właścicieli terenów objętych obszarem opracowania.

Na osobną uwagę zasługuje w tej sprawie również fakt, iż prośba przedsiębiorcy wyrażona jako wniosek w powołanym wyżej piśmie do Przewodniczącego Rady Miejskiej „... o spowodowanie zlikwidowania drogi dojazdowej 24KDD...” nie może być rozpatrywana w kategorii wniosku mogącego wywołać skutek prawny, albowiem procedura sporządzania i uchwalania przedmiotowego planu została już zakończona uchwałą Rady Miejskiej z dnia 29.08.2006r., zaś zgodność uchwały z prawem (a więc zgodność przeprowadzonej całej procedury planistycznej poprzedzającej uchwalenie planu) potwierdził Wojewoda Zachodniopomorski poprzez publikację tejże uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 102, poz.1898 w dniu 29 września

2006 roku , zaś uchwała weszła już w życie z dniem 30 października 2006 roku jako obowiązujące prawo gminne.

Wyjaśnić należy, iż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje bowiem możliwości przywracania stanu prawnego w takiej sytuacji, dopuszcza jedynie możliwość przeprowadzenia procedury zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, lecz z zachowaniem pełnej procedury planistycznej - tj. poczynawszy od uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do zmiany takiego planu , następnie poddanie projektu zmiany planu wymagany uzgodnieniom przez właściwe instytucje, poddanie konsultacjom społecznym, wyłożeniu do publicznego wglądu i rozpatrzeniu wniesionych uwag – aż po jej końcowe uchwalenie przez Radę Miejską.

Całość tej procedury określona jest co do zasady w art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) w odniesieniu do art. 17 tejże – i precyzyjnie reguluje tryb postępowania w tym zakresie.

Niniejszym pismem wyjaśniłem Panu wszelkie okoliczności składające się na zaprojektowanie ulicy 24KDD jako ogólnopublicznej. Istnienie przesłanek dla tej kategorii ulicy potwierdził również Główny Projektant Planu, który wskazał na fakt, iż planowana droga 24KDD obsługuje tereny przeznaczone pod zabudowę (oznaczone w planie symbolami 2MNU, 3MNU składające się z kilku działek); ponadto Główny Projektant Planu podkreśla – iż plan który wszedł w życie, wykładany był do publicznego wglądu dwukrotnie, zaś w trakcie wyłożenia planu do obu publicznych wglądów wniesionych było przez mieszkańców i właścicieli tych terenów bardzo wiele uwag. W większości uwagi te zostały uwzględnione w ostatecznej wersji planu. Nie było wnoszonych uwag dotyczących drogi 24KDD. Ponadto na życzenie właścicieli działek zainteresowanych zmianami w wyłożonym planie – Zespół Projektowy spotykał się z nimi wielokrotnie, zaś uwagi mieszkańców zostały uwzględnione w planie.

Jak więc widać z przeprowadzonej ustawowej procedury planistycznej – została ona dokonana w sposób wyczerpujący na każdym z obu terminów wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dlatego też możliwe było zakończenie prac nad tym planem i możliwe stało się skierowanie tego projektu planu pod obrady Rady Miejskiej.

Należy tu jednoznacznie podkreślić, iż zaistnienie w przypadku owego przedsiębiorcy okoliczności uniemożliwiających mu czynne wzięcie udziału w prowadzonej procedurze planistycznej nie może mieć wpływu na rozstrzygnięcie uchwalonego planu, gdyż procedura powtórzonych konsultacji społecznych rozciągnięta była znacznie w czasie na przestrzeni lat 2002 – 2006 umożliwiając mieszkańcom w okresie aż 4 lat udział w tej rozbudowanej procedurze.

Tym nie mniej – zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) – jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części.

W przypadku dz. nr geod. 123 – korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się

niemożliwe bądź istotnie ograniczone, gdyż plan zagospodarowania przestrzennego nie ingeruje w prawo własności.

Po uchwaleniu planu – ów przedsiębiorca nadal pozostaje właścicielem całej działki nr 123, i może ją użytkować w dotychczasowy sposób – do czasu zapotrzebowania na realizację drogi 24KDD. W dotychczasowy – tzn. zgodny z jej obecnym stanem zagospodarowania.

Tak więc – żądań onego przedsiębiorcy nie można uznać za uzasadnione w świetle istniejących uregulowań prawnych, w tym - w świetle przeprowadzonej prawidłowo procedury planistycznej w latach 2002-2006.

W załączeniu - pełny wykaz zrealizowanej procedury planistycznej związanej z omawianym planem zagospodarowania przestrzennego.

Załączniki:

1. Pełny wykaz zrealizowanej procedury planistycznej związanej z omawianym planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Fragment rysunku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - działka 123.

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Pan Robert Zdobylak
Przewodniczący Rady Miejskiej
W Stargardzie Szczecińskim.

Do wiadomości:

1. Biuro Prezydenta Miasta - w/m.
2. A/a - Wydział TP.