

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 1515) Rada Miejska w Łomiankach uchwała co następuje:

§ 1.

1. Odmawia się uwzględnienia wezwania Pana do usunięcia naruszenia prawa i uchylenia bądź zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach Nr IX/90/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki we wnioskowanym zakresie.

2. Uzasadnienie powyższego stanowiska zawiera załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK


Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA


Artur Tadymak
02-1018

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 01 października 2015 roku do Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Pana skierowane do Rady Miejskiej w Łomiankach wzywające do usunięcia naruszenia prawa w związku z uchwaleniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwanym dalej „Studium”)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki zostało przyjęte Uchwałą nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

Wnioskodawca działając na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) wezwał Radę Miejską w Łomiankach do usunięcia naruszenia prawa, które nastąpiło w Uchwale Rady Miejskiej w Łomiankach nr IX/90/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, w części dotyczącej przeznaczenia i wskaźników zagospodarowania obszaru określonego jako „strefa 7 - Centralna wielofunkcyjna”. Usunięcie naruszenia prawa według wnioskodawcy nastąpiłoby poprzez uchylenie zapisów na str. 57 i str. 62 załącznika nr 1 w zakresie przeznaczenia i wskaźników zagospodarowania lub zmianę zapisów na str. 57 i str. 62 załącznika nr 1 polegającą na dodaniu w ramach dominującego przeznaczenia terenu możliwości zabudowy mieszkaniowej wielobrodzinnej.

Jako uzasadnienie tezy o naruszeniu prawa Wnioskodawca przedstawił następujące zarzuty zarówno co do treści jak i procedury sporządzenia Studium:

- a) brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielobrodzinnej w strefie 7 narusza interes prawny wnioskodawcy w rozumieniu art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, godząc w uprawnienia właścicielskie,
- b) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki nie została uwzględniona żadna ze składanych przez niego uwag i propozycji zmian,
- c) przyjęte w Studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego

w Strefie 7 - Centralnej wielofunkcyjnej kolidują z planami inwestycyjnymi wnioskodawcy;

- d) uchwała w sprawie Studium jest sprzeczna z prawem a konkretnie narusza przepisy art. 1 ust. 1, art. 2 pkt 1, art.10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane.
- e) niezgodne z wymogami ładu przestrzennego jest pozbawienie możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielobrodzinnej w przypadku gdy w tej samej strefie taka zabudowa już istnieje,
- f) przeznaczenie terenu w Strefie 7 nie uwzględnia walorów ekonomicznych przestrzeni, bo uniemożliwia wykorzystanie położonych w strefie 7 nieruchomości na cele inwestycji budowlanych, co wiązałoby się z osiągnięciem korzyści ekonomicznych, bez jednoczesnego naruszenia wymagań ładu przestrzennego.
- g) przewidziane przeznaczenie terenu w strefie 7 narusza prawo własności, albowiem uniemożliwia lokalizację zabudowy innej niż jednorodzinna w sytuacji gdy taki sposób zagospodarowania nawiązuje do już istniejących obiektów budowlanych,
- h) przyjmując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Łomiankach nie uwzględniła w żadnym stopniu istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.
- i) zapisy studium nie respektują wymogów ładu przestrzennego;

Przedstawione wyżej zarzuty nie znajdują uzasadnienia w faktach jak również nie można zgodzić się z tezą iż doszło do naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia Wnioskodawcy

Zgodnie z treścią art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym każdy czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętym przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Przekonanie wnoszącego wezwanie co do naruszenia w Uchwale nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach jego interesu prawnego nie jest równoznaczne z faktycznym ograniczeniem prawa własności.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.) studium nie jest aktem prawa miejscowego. Zatem charakter

studium i zakres związania Rady Miejskiej jego postanowieniami co do zasady nie kształtuje sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości, taką rolę pełnią jedynie ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zatem studium nie może naruszać interesu prawnego właścicieli działek.

Burmistrz sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza projekt studium rozpatrując wnioski złożone do tego projektu, oraz przedkłada radzie gminy projekt studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag złożonych w trakcie i po wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu (art. 11 pkt 12 ww. ustawy). Lista nieuwzględnionych uwag jest poddawana pod głosowanie rady gminy. Procedura sporządzenia studium nie nakłada na Burmistrza obowiązku uwzględnienia wszystkich wniosków i uwag, co jest zrozumiałe ponieważ wiele wniosków i uwag jest wzajemnie sprzecznych i niemożliwe jest równoczesne ich uwzględnienie. Burmistrz nie uwzględnił postulatu o możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielobrodzinnej dla działki 471, min. dlatego iż był to jedyny taki postulat w odniesieniu do Burakowa a w sumie wniosków związanych z zabudową wielobrodziną było kilka na 184 złożone uwagi. Jedna uwaga o dopuszczenie zabudowy wielobrodzinnej dotyczyła Dziekanowa, jedna Dąbrowy dwie Łomianek Chopina i jedna Burakowa. Dwukrotne konsultacje społeczne poprzedzające prace nad zmianą studium wykazały niechęć społeczności Łomianek do zabudowy mieszkaniowej wielobrodzinnej i aktualna polityka przestrzenna zapisana w Studium odzwierciedla zdanie znakomitej większości mieszkańców. Nie są więc przypadkowe zapisy studium, które ograniczają rozwój zabudowy wielobrodzinnej w Łomiankach. Wytyczne w tym zakresie dotyczą całej gminy Łomianki i stanowią jasne określenie polityki przestrzennej władz gminy.

Postanowienia studium są kierowane do organów gminy i wiążą je przy sporządzaniu planów miejscowych, nie są natomiast adresowane ani też bezpośrednio nie kształtują sytuacji prawnej podmiotów spoza systemu administracji publicznej. Studium wyznacza w strefie 7 znacznie większy zakres możliwego do określenia w planie miejscowym przeznaczenia terenu niż tylko wskazana przez Wnioskodawcę zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z zapisami rozdziału 2.3.2.7 w strefie 7 w planach miejscowych tereny mogą być przeznaczone :

a) w zakresie przeznaczenia dominującego pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową,
- zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną,
- zabudowę usługową - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne),
- zabudowę usługową - obiekty użyteczności publicznej,

b) w zakresie przeznaczenia dopełniającego pod:

- tereny zieleni urządzonej,
- tereny sportu i rekreacji,
- istniejącą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (nie dotyczy Burakowa).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania terenu mając na względzie także uwarunkowania historyczne oraz ochronę wabków krajobrazowych. Buraków jest jedną z najwcześniej zurbanizowanych części Łomianek a istniejąca parcelacja i kompozycja urbanistyczna odzwierciedla ukształtowany historycznie, dominujący charakter zabudowy. Była to zawsze zabudowa jednorodzinna ekstensywna, charakterystyczna dla podmiejskich miejscowości podwarszawskich. Taki charakter zabudowy jest najlepiej dostosowany do warunków fizjograficznych Burakowa. Uwzględnia urozmaiconą rzeźbę terenu oraz sprzyja zachowaniu starodrzewia. Istniejąca zabudowa wielorodzinna jest obca krajobrazowi Burakowa. Powstała bądź z przekształcenia zabudowy jednorodzinnej bądź jest to nowa zabudowa zrealizowana po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy. Wytyczne dla planu miejscowego Burakowa zostały skonstruowane w celu ochrony istniejącego, historycznie ukształtowanego krajobrazu Burakowa.

Ma to swoje odzwierciedlenie w delimitacji gminy na podstawowe strefy funkcjonalno-przestrzenne, we wskaźnikach zagospodarowania terenu, w zasadach ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów oraz w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego. Na stronie 71 tekstu Studium, w rozdziale 2.3.6 wśród zasad ochrony dziedzictwa kulturowego Łomianek wskazana jest adaptacja i ochrona historycznych układów urbanistycznych w tym min. Burakowa. Wyznaczone strefy funkcjonalne wynikają m.in. z istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W najbliższym sąsiedztwie działki 471 - w obszarze ograniczonym ulicami Olszynowa, Warszawska, Parkowa od 2004 roku do 1 października 2015 r. zostało wydane około 90 decyzji o warunkach zabudowy z czego tylko jedna dotyczyła zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Szanując nabyte prawa właścicieli nieruchomości, Studium stwarza możliwości do zachowania istniejącej zabudowy oraz zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku wydania ostatecznych decyzji pozwolenie na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy (patrz str. 63 tekstu Studium).

Wnioskodawca takich praw nabytych nie posiada więc Studium w żaden sposób nie

może takich praw naruszać.

Kwestia odszkodowania za utracone spodziewane korzyści w dziedzinie planowania przestrzennego nie występuje, to znaczy nie można dochodzić spodziewanych korzyści, które zostały utracone w wyniku uchwalenia planu a tym bardziej przyjęcia studium uwarunkowań..

W odniesieniu do kwestii naruszenia obowiązujących przepisów, zarówno dokument Studium jak i procedura jego sporządzenia zostały zweryfikowane przez organ nadzoru - Wojewodę Mazowieckiego, który nie zakwestionował zapisów studium i trybu jego sporządzenia.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zarzut - podniesiony w wezwaniu do usunięcia prawa - nie zasługuje na uwzględnienie.

KACZELNIK
Wydział Ładu Przestrzennego

mgr inż. Dorota Gądomska