

UCHWAŁA NR XVIII/170/2012
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia 29 maja 2012 r.

w sprawie: rozstrzygnięcia wezwania do usunięcia naruszenia prawa i wniosku o zmianę uchwały Nr XII/121/2011 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 grudnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część D;

Na podstawie art. 101 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie, po rozpatrzeniu wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Nr XII/121/2011 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 grudnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część D, wniesionego przez Kancelarię Radcy Prawnego Dobromiłę Tenerowicz, uchwala, co następuje:

§ 1

Odmawia się zmiany uchwały nr XII/121/2011 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 grudnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część D, z uwagi na fakt, że uchwała ta nie narusza przepisów prawa oraz nie narusza interesu prawnego wnioskodawcy.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XVIII/170/2012
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 29 maja 2012r.

W dniu 20 marca (wpływ do urzędu 27 marca 2012r.) Pani Dobromiła Tenerowicz – Grądzka reprezentująca panią Joannę Nowakowską, wezwała Radę Miejską w Murowanej Goślinie do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Nr XII/121/2011 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 grudnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część D.

Wnioskodawca zarzuca, że wyżej wymieniona uchwała została podjęta, wbrew interesowi pani Joanny Nowakowskiej z naruszeniem przepisów art. 7, 8, 11, 75 i 77 kodeksu postępowania administracyjnego, art. 14 ust 5, art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 21, 64 ust 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, uchwały o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko działki nr 14/6, 14/7 i 14/8, powstałych w wyniku decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina z dnia 26 lipca 2011r. (GN.6831.26.2011), zatwierdzającej podział w/w działki.

W złożonym wniosku, w uzasadnieniu pani Joanna Nowakowska przedstawiła następujące zarzuty:

1. „Decyzją z dnia 26 lipca 2011 r. Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina (GN.6831.26.2011), zatwierdził na wniosek Joanny Nowakowskiej podział działki położonej w Kamińsku nr 14/3 (powstałej w wyniku uprzedniego podziału działki nr 14/2), na działki 14/6, 14/7 i 14/8. Opisana wyżej decyzja była decyzją warunkową, określającą, że podział w/w działki jest możliwy pod warunkiem przeznaczenia wydzielonych działek 14/7 i 14/8 na powiększenie działek z nimi sąsiadujących. Do wniosku o dokonanie w/w podziału Joanna Nowakowska dołączyła umowy zawarte z właścicielami sąsiadujących działek, którzy wyrazili chęć nabycia ich w terminie wyznaczonym decyzją”. Według Wnioskodawcy, „uchwała narusza prawo własności Pani Joanny Nowakowskiej, oraz stanowi o niekonsekwencji organów Miasta i Gminy Murowana Goślina. Wydanie decyzji zatwierdzającej podział warunkowy, oraz jednoczesne planowanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego ukierunkowanego na zmianę przeznaczenia działek nosi znamiona działania na szkodę obywatela, oraz celowego narażenia go na koszty. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie jest przygotowywana z dnia na dzień. Burmistrz już w momencie przystąpienia przez J. Nowakowską do podziału działki nr 14/3 wiedział o zamiarze zmiany planu, jednak nie poinformował jej o tym. Wydanie decyzji zatwierdzającej w przeddzień zmiany planu, jednak nie poinformował jej o tym. Wydanie decyzji zatwierdzającej w przeddzień zmiany planu w sposób jednoznaczny wskazuje, że z góry wiedział, iż do przeniesienia własności wydzielonych działek na właścicieli

działek sąsiadujących nie dojdzie. Umowy, które stanowiły podstawę wniosku o zatwierdzenie podziału były umowami zawartymi w konkretnym stanie faktycznym i prawnym, a osoby zamierzające dokonać zakupu działek zamierzały je kupić jako działki rolne. Niemożliwa była, już w momencie wydawania decyzji zatwierdzającej podział, realizacja warunku w niej zawartego. Postępowanie takie stanowi wprowadzenie w błąd obywatela i narażenie go na szkody zarówno materialne jak i pozamaterialne”.

2. „Pani Nowakowska pismem z dnia 20 października złożyła uwagi do planu, które przesała również do wiadomości członków Rady. W piśmie tym przedstawiła zarzuty do planu, fakt wykorzystywania gruntów na cele rolnicze i zamiar rozpoczęcia produkcji specjalnej, oraz podniosła wieloletnią bezczynność organu w związku ze składanymi przez nią wnioskami odnośnie działek. Jednocześnie podkreśliła, że z żadnego dokumentu, a tym bardziej Rozporządzenia nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego nie wynikają wskazania do przekształcenia terenów objętych Rozporządzeniem na tereny leśne. (...) Faktycznie brak jest uzasadnienia zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek z rolnych na leśne. Żaden akt prawny, w tym również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie narzuca obowiązku przekształcania terenów rolnych na leśne. Skoro w Studium brak jest takiego obowiązku, organ władny do dokonania przekształceń, przy podejmowaniu takich czynności, bezwzględnie powinien kierować się interesem właścicieli gruntów. Fakt nienaruszenia ustaleń studium nie może być jedyną podstawą uchwalenia planu. Drugim czynnikiem, który powinien być brany pod uwagę jest ocena, czy planowana zmiana nie narusza praw właściciela gruntu, oraz czy nie naraża go na szkodę. W tym przypadku naruszono prawo Joanny Nowakowskiej do współdecydowania o nieruchomości stanowiącej jej własność, a także, jak wynika z protokołu z sesji Rady Miejskiej z dnia 19 grudnia 2012r. nie wskazano sposobu rozpatrzenia jej uwag, poddając je jedynie pod głosowanie. Należy podkreślić, że działka (działki) będące jej własnością przylegają bezpośrednio do terenów rekreacyjnych i stanowią wąski pas ziemi do tych działek przylegający. Brak jest uzasadnienia prawnego i ekonomicznego do odebrania tym gruntom charakteru rolnego. Jednocześnie, co zwraca uwagę, w żaden sposób nie uzasadniono odrzucenia uwag Pani Nowakowskiej i choćby powodów dokonania przekształcenia jej działek. Samo powołanie się na Studium, w którym brak jest obowiązku i które jedynie dopuszcza możliwość, nie jest uzasadnieniem, ani nie stanowi motywów postępowania”. Według Wnioskodawcy, „faktycznie decyzję o przekształceniu przedmiotowych gruntów oparto na niepełnym materiale dowodowym wskutek zaniechania podjęcia czynności zmierzających do wyjaśnienia, jakie jest ekonomiczne uzasadnienie projektowanego przeznaczenia. Zaniechano czynności zmierzających do ustalenia ewentualnych zysków oraz rozmiaru strat, które poniesie właściciel gruntu, a także gmina, narażona na działania odszkodowawcze ze strony Joanny Nowakowskiej, co doprowadziło do uchwalenia planu w oparciu o niepełny i niewyczerpujący materiał dowodowy, z przekroczeniem tych granic w warunkach dowolności”.

Ad. 1 Przeprowadzona procedura podziału nieruchomości, podnoszona przez panią Dobromiłę Tenerowicz nie jest przedmiotem procedury formalno-prawnej sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a postępowanie to nie ma żadnego związku z kwestią oceny naruszenia prawa w uchwale w sprawie planu miejscowego.

Ponadto, decyzja podziałowa została wydana zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami. Decyzja ta nie zostałaby wyeliminowana z obiegu w sytuacji przeniesienia nieruchomości na właścicieli działek sąsiadujących w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji, bo tylko ten warunek był konieczny do spełnienia. W dniu 12 kwietnia 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina wydał decyzje wygaszającą decyzję zatwierdzającą podział działki 14/3 w Kamińsku, gdyż nie został spełniony warunek w niej zawarty. Powyższe nie wyklucza możliwości ponownego złożenia takiego samego wniosku o podział.

Jednocześnie, nieprawdą jest, że pani Joanna Nowakowska załączyła jakiegokolwiek umowy z właścicielami nieruchomości. Co więcej, z zapytań o działki osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości, którzy odwiedzili Biuro Planowania Przestrzennego wynikało, że byli zainteresowani zakupem przedmiotowych działek w przypadku przeznaczenia ich na cele budowlane. Pani Joanna Nowakowska brała zawsze aktywny udział w procedurze planistycznej uchwalania studium i planu miejscowego, czego dowodem jest między innymi wniosek do planu Kamińsko i okolic z dnia 6 kwietnia 2009r. o zabudowę rekreacyjną, co potwierdza, że pani Joanna Nowakowska wiedziała o fakcie opracowywania planu.

Ponadto, sam fakt określenia przeznaczenia w planie działek pani Nowakowskiej jako teren zalesień nie oznacza natychmiastowej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na leśne. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Ad. 2. Poruszana przez panią Joannę Nowakowską bezczynność organu w związku ze składanymi przez nią wnioskami odnośnie działek jest w istocie konsekwentnym prowadzeniem polityki przestrzennej w gminie Murowana Goślina. Przeznaczenie wnioskowanych działek, poza obecnie obowiązującymi dokumentami było zdefiniowane, także w latach wcześniejszych w następujących, już nieobowiązujących dokumentach:

a) „obszary predestynowane do zalesiania” w planie zagospodarowania przestrzennego gminy z 1978 roku (uchwała Nr 10/II/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy Murowana Goślina z dnia 28 marca 1978 r. – Dz.U. Woj. Pozn. Nr 6 poz. 28 z dnia 22.06.1978r.),

b) „tereny potencjalnych dolesień” w planie ogólnym z 1990 roku (uchwała Nr 27/VI/90 Rady Miasta i Gminy Murowana Goślina z dnia 1 października 1990r. – Dz.U. Woj. Pozn. Nr 13 poz. 314 z dnia 15 grudnia 1990r.),

c) „dolesienia” w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina z dnia 21 czerwca 1999 r. (uchwała Nr 54/X/99 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 21 czerwca 1999r.).

Obowiązujące studium w rozdziale 3.1 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania stwierdza, że „ochrona środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu na terenie gminy Murowana Goślina wymaga zastosowania następujących zasad oraz kierunków działań: (...) wskazanie do zalesiania gruntów o najniższej jakości (w szczególności gruntów orných VI i VI RZ klasy bonitacyjnej) i przydatności dla rolnictwa zgodnie z zasadą uzupełniania i wypełniania kompleksów leśnych, zgodnie z programami dotyczącymi zwiększania lesistości”.

Decyzja o nieuwzględnieniu uwagi pani Joanny Nowakowskiej wynikała nie tylko z powoływanych wyżej dokumentów planistycznych gminy, które konsekwentnie wskazywały teren do zalesień. Za odrzuceniem uwagi przemawiały również inne obiektywne przesłanki takie jak: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów leśnych, bardzo słabe gleby klasy VI, a także sposób użytkowania działek. Zarówno z wizji w terenie jak i mapy lotniczej wynika, że wnioskowane działki nie są użytkowane rolniczo, lecz stanowią grunty zadrzewione. Część drzewostanu stanowią drzewa, których wiek przekracza 10 lat, zatem zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku ich wycinka wymaga uzyskania zgody Burmistrza, ewentualnego poniesienia opłat lub dokonania nasadzeń zastępczych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w toku prac planistycznych została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która odnosi się również do art. 36 wyżej wymienionej ustawy i nie przewiduje żadnych kosztów dla gminy z tytułu odszkodowań, ani zysków w postaci rent planistycznych.

Projekt planu, przed uchwaleniem był szczegółowo omawiany na posiedzeniu Komisji Gospodarczej, o terminie której pani Nowakowska była poinformowana, jednakże nie skorzystała z prawa osobistego przedstawiania swoich racji. Ponadto, szczegółowe uzasadnienie odrzucenia uwagi jest również zamieszczone w załączniku nr 2 skarżonej uchwały i stanowi materiał, którym dysponowali Radni w terminie zgodnym z obowiązującym prawem. Nieuwzględniona uwaga pani Joanny Nowakowskiej, jest bardzo precyzyjnie (literalnie) zapisana w załączniku nr 2, aby przed podjęciem rozstrzygnięcia Radni mogli dokładnie zapoznać się ze złożoną uwagą. Ponadto, w celu większej czytelności uwaga została podzielona na podpunkty, z których każdy odzwierciedla inny problem, zgłaszany przez wnioskodawcę. Uzasadnienie odrzucenia uwagi zostało bardzo precyzyjnie umotywowane – zarówno odnośnie woli przeznaczenia ww. działek pod tereny zabudowy rekreacyjnej jak i braku zgody na przekształcenie działki leśnej.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała nr XII/121/2011 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 grudnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i

okolic w gminie Murowana Goślina – część D, wraz z dokumentacją planistyczną została sprawdzona przez wojewodę pod względem zgodności z prawem i w konsekwencji została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2012 roku, poz. 1118 z dnia 27 lutego 2012r.

Biorąc pod uwagę powyższe, odmowa przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie zmiany uchwały nr XII/121/2011 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 grudnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część D jest uzasadniona.