

UCHWAŁA NR/...../.....
Rady Miasta Gdyni
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

w sprawie: skargi z dnia 12 lipca 2011 roku, złożonej przez adwokata Łukasza Labudę, w imieniu Gizeli Nowakowskiej i Józefa Tutkowskiego, na uchwałę nr VI/92/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej.

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2002 roku nr 153, poz. 1270, z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. Nie uwzględnia się skargi z dnia 12 lipca 2011 roku, złożonej przez adwokata Łukasza Labudę, w imieniu Gizeli Nowakowskiej i Józefa Tutkowskiego, na uchwałę nr VI/92/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdyni, któremu Rada Miasta udziela pełnomocnictwa do reprezentowania przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym i Naczelnym Sądem Administracyjnym. Prezydent może udzielać dalszych pełnomocnictw.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

UZASADNIENIE

Dnia 23 marca 2011 r. roku Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr VI/92/11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej. Wojewoda Pomorski stwierdził zgodność uchwały z obowiązującym prawem i skierował ją do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (pismo z dnia 18.04.2011 r., nr WI-I.743-31.2011.AO).

W dniu 07.06.2011 roku do Urzędu Miasta Gdyni wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa dotyczące uchwały nr VI/92/11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej złożone w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym przez adw. Łukasza Labudę w imieniu Gizeli Nowakowskiej i Józefa Tutkowskiego.

Pismem z dnia 27 czerwca 2011 r. pełnomocnik skarżących został poinformowany, iż ww. wezwanie zostanie skierowane do rozpatrzenia przez Radę Miasta Gdynia na sesji, która odbędzie się w dniu 24 sierpnia 2011 r.

W dniu 20 lipca 2011 r. do Urzędu Miasta Gdyni wpłynęła skarga z dnia 12 lipca 2011 r. na uchwałę nr VI/92/11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej złożona przez adw. Łukasza Labudę w imieniu Gizeli Nowakowskiej i Józefa Tutkowskiego.

Zaskarżonej uchwale pełnomocnik skarżących zarzucił naruszenie art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 1 Konstytucji RP – polegające na nieuzasadnionym ograniczeniu prawa własności skarżących i wniósł o:

- 1) stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części – tj. w §13 ust. 41, dotyczącej karty terenu o numerze 41;
- 2) zasądzenie od organu na rzecz skarżących zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Jako uzasadnienie formalne złożenia skargi pełnomocnik wskazał, że wnioskodawcy Gizela Nowakowska i Józef Tutkowski są współwłaścicielami nieruchomości położonych w Gdyni przy ulicy Władysława IV, stanowiących działki nr 825/305 oraz 826/305, dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00093478/7. Przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze objętym planem miejscowym wprowadzonym zaskarżoną uchwałą – w części objętej kartą terenu o numerze 41. W związku z tym wnioskodawcom jako współwłaścicielom nieruchomości położonej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego służy interes prawny pozwalający na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a w dalszej kolejności na wystąpienie ze skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W zakresie terminu wniesienia skargi pełnomocnik przytoczył art. 53 § 2 p.p.s.a., zgodnie z którym skargę do sądu administracyjnego wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia złożenia wezwania o usunięcia naruszenia. Pismo z dnia 27 czerwca 2011 r. wskazujące termin skierowania wezwania na sesję Rady Miasta nie stanowi odpowiedzi właściwego organu, zaś sesja Rady Miasta zaplanowana została na dzień 24 sierpnia 2011 r. i odbędzie się po upływie 60 dni od dnia wezwania do usunięcia naruszenia prawa, w związku z tym zachodziła konieczność złożenia skargi.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że skarga została złożona w terminie, a rozpatrzenie przez Radę Miasta Gdyni wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 2 czerwca 2011 r. stało się bezprzedmiotowe.

W uzasadnieniu części merytorycznej skargi pełnomocnik skarżących wskazał, że na obszarze stanowiącym teren nr 41, na którym położone są działki wnioskodawców miejscowy plan ustalił następujący sposób zagospodarowania: „ZP, KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY”.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planie miejscowym wskazano m.in.

- a) zakaz zabudowy;
- b) zakaz realizacji parkingów w poziomie terenu;
- c) powierzchnia biologiczna czynna – w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć zieleń urządzoną zajmującą min. 50% powierzchni terenu;
- d) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

Zdaniem pełnomocnika skarżących ww. ograniczenia w sposobie gospodarowania nieruchomości naruszają prawo własności, a w konsekwencji również interes prawny wnioskodawców. W pierwszej kolejności wskazać należy, że naruszenie uprawnień właścicieli w procesie planistycznym musi być szczegółowo uzasadnione i podlega szczegółowej kontroli, tym bardziej – jak w niniejszym przypadku – gdy ograniczenie to wyłącza wcześniej dostępny sposób zagospodarowania terenu, a nadto odbiega od sposobu zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie. Ponadto, w procesie przygotowania planu zagospodarowania przestrzennego organ planistyczny rozważyć musi wszelkie dostępne i alternatywne warianty, aby zachowana została zasada proporcjonalności w ingerencji w prawo własności poprzez zastosowanie środków najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa ulegają ograniczeniom. Podejmując decyzję o ograniczeniu prawa własności organ zobowiązany jest wskazać jaki interes publiczny uzasadnia to ograniczenie i czy jest on na tyle ważny, iż bezwzględnie wymaga ingerencji w prawa indywidualnych obywateli. Nie jest bowiem tak, że interes publiczny ma przewagę nad interesem prywatnym. W tym miejscu pełnomocnik przywołał wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 29.08.2006 r., II SA/Wr 415/05, wyrok SN z dn. 18.11.2009 r., III ARN 49/93, wyrok NSA z dn. 22.04.2009 r., II OSK 1510/08 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 7.09.2006 r., II SA/Wr 604/05. W nawiązaniu do ww. orzeczeń pełnomocnik stwierdził, że przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania muszą być racjonalne oraz wiarygodnie uzasadnione, natomiast ograniczenia wskazane w karcie terenu nr 41 są nieuzasadnione i nie mieszczą w ramach swobody planistycznej gminy. Zdaniem pełnomocnika na żadnym etapie sporządzania zaskarżonego planu organ planistyczny nie wykazał wiarygodnych ani racjonalnych przesłanek przemawiających za przeznaczeniem terenu nr 41 na tereny zielone, plac publiczny, który ma służyć rekreacji mieszkańców. Z pewnością, jego zdaniem za takie wyjaśnienie nie można uznać odpowiedzi na uwagi do projektu planu zawartej w piśmie Prezydenta Miasta Gdynia z dnia 28 marca 2011 r. znak RP.AM/7321-10/11/98. Nie sposób bowiem uznać, że teren oznaczony nr 41 mógł służyć wypoczynkowi mieszkańców. Jest to teren położony w samym centrum miasta Gdyni, przy jednym z głównych ciągów komunikacyjnych, na którym występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu. Wynika to z treści samego planu - §8 ust. 1 pkt 3. Nie bez znaczenia są również zanieczyszczenia związane z ruchem kołowym na ulicy Władysława IV. Zdaniem skarżących mało prawdopodobne jest także, aby w związku z położeniem przy ruchliwej ulicy i związanymi z tym niebezpieczeństwami mógł stać się miejscem wypoczynku dla osób z małymi dziećmi. Dodatkowo w uzasadnieniu skargi zwrócono uwagę, iż w pobliżu – ok. 150 m – położony jest park przy Kamiennej Górze, który może służyć wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców. Znajduje się on w okolicy bardziej wyciszzonej, jest ładnie zagospodarowany, odseparowany od pobliskich ulic, które zresztą nie są tak ruchliwe jak ulica Władysława IV. Fakt, że przedmiotowy teren jest od wielu lat wykorzystywany jako miejsce wypoczynku nie ma żadnego znaczenia, gdyż wykorzystywanie w dany sposób terenu nie wymusza automatycznie takiego przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Tym bardziej, że brak jest tam określonych inwestycji, co zdaniem skarżących mogło być spowodowane nie tyle chęcią, czy koniecznością wykorzystywania tego terenu na cele rekreacyjne lecz zawiłą sytuacją prawną tego terenu wynikającą z procesów reprivatyzacyjnych. W związku z tym, zdaniem pełnomocnika skarżących należałoby zadać pytanie, czy to aby negatywne rozstrzygnięcie dla Miasta Gdyni wspomnianym sporów reprivatyzacyjnych nie stało się impulsem do zmiany sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu. Niezależnie od tego wbrew stanowisku Prezydenta Miasta

Gdyni, teren działek nr 825/305 i 826/305 wcale nie jest wykorzystywany na cele rekreacyjne, czy wypoczynkowe, wręcz przeciwnie – na terenie tym od strony ulicy Obrońców Wybrzeża urządzony jest dziki parking. Od strony ulicy Stefana Batorego teren jest natomiast obrośnięty dziko rosnącą trawą, zaś pozostawione ławki trudno uznać za zagospodarowanie terenu dla celów rekreacyjnych. Pełnomocnik zwrócił uwagę na fakt, że w poprzednich wariantach zagospodarowania przestrzennego teren nr 41 położony był w obszarze, na którym preferowane były administracja gospodarcza i finansowo ubezpieczeniowa, w dolnych kondygnacjach funkcje obsługi klientów, hotele, rozrywka, handel, gastronomia i rzemiosło, a nie rekreacja (ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Gdyni, zatwierdzonego Uchwałą nr V/90/94 Rady Miasta Gdyni w dniu 30 listopada 1994 r.). Z kolei w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z roku 1988 wskazano, iż: „Teren położony między ulicami 10 Lutego, Władysława IV, Obrońców Wybrzeża i Świętojańską przeznaczony jest wyłącznie pod rozwój funkcji usługowej, przede wszystkim handlu (w tym zespół domów towarowych) gastronomii i turystyki.” Jako argument przemawiający za zakazem zabudowy przedmiotowych działek nie można uznać ewentualnej możliwości zasłonięcia przez zabudowę dostępu do światła słonecznego innym budynkiem, gdyż z jednej strony skarżący nie domagają się możliwości zabudowy przewyższającej rozmiary sąsiednich budowli, a z drugiej strony centra miast charakteryzują się ścisłą zabudową. Ponadto tworzenie placu publicznego, terenów zielonych na przedmiotowym obszarze stoi w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Skoro bowiem wzdłuż ulicy Władysława IV istnieje bądź planowana jest zabudowa o określonych parametrach, to racjonalnym jest, aby utrzymać ciąg tej zabudowy, a nie tworzyć określone luki, czy też przerwy w linii zabudowy. Narusza to zasadę równości wobec prawa określoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, skoro właściciele sąsiednich nieruchomości uzyskali możliwość zabudowy swoich terenów a prawo to odmówiono wnioskodawcom. Dlaczego także teren zielony ma zostać urządzony akurat na tym terenie, a nie chociażby na terenie po przeciwnej stronie ul. Władysława IV – teren nr 17.

Odnosząc się do zarzutów przedstawionych w skardze należy stwierdzić co następuje.

Skarga jest niezasadna i nie zasługuje na uwzględnienie. W zakresie sformułowanych w skardze zarzutów dotyczących naruszenia art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 1 i 3, w zw. z art. 31 ust. 1 Konstytucji RP należy stwierdzić, że niezaprzeczalnym faktem jest, iż prawo własności w Rzeczypospolitej Polskiej jest chronione konstytucyjnie, nie oznacza to jednak, że jest ono prawem bezwzględny. W określonych sytuacjach podlega ono ograniczeniom, które wprost dopuszcza Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki, o czym stanowi art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Przepis art. 140 Kodeksu cywilnego koresponduje z ww. przepisem Konstytucji RP statuując iż: *„W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”*.

Takimi ww. przepisami ustawowymi w niniejszej sytuacji są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu (art. 3 ust. 1 ww. ustawy), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Ograniczenia, ustanowione zaskarżoną uchwałą, mają zatem swe źródło w ustawie, tak jak tego wymaga Konstytucja RP, co oznacza, że są one prawnie dopuszczalne. Na takie uprawnienie rady gminy wskazuje orzecznictwo sądów administracyjnych np. wyrok WSA z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie II SA/Gd 46/08, w którym czytamy: *Plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności, nie rozstrzyga o samym prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania. Uchwalając plan miejscowy, rada gminy może określić tereny*

przeznaczać na cele publiczne niezależnie od tytułów prawnych poszczególnych podmiotów do tych terenów.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności. W myśl z art. 6 ust. 1 i 2 ww. ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. 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.

Uszczegółowieniem ostatniego z tych przepisów, stanowiącego o tzw. władztwie planistycznym gminy, jest art. 15 ustawy, który konkretyzuje materie jakie mogą być zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ust. 1 pkt 6 wskazanego przepisu, w planie miejscowym ustala się, w zależności od potrzeb, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy oraz zgodnie z pkt 9 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Jak już powyżej wskazano ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw wyznaczających granice władania rzeczą przez właściciela. Z mocy ustaw regulujących problematykę planowania przestrzennego, organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów w celu ustalenia przeznaczenia i zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Realizując powyższe uprawnienia rada gminy działa w granicach przysługującego jej uznania. Stanowisko takie podzielił Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu o sygn. akt IV SA 237/01. Zdaniem Sądu plan miejscowy wespół z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania własności, nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania i nie można podzielać zarzutów skargi, że plan miejscowy bezprawnie rozporządza mieniem skarżącego. Z kolejnego orzeczenia Sądu (sygn. akt IV SA 514/03) jednoznacznie wynika, że uchwalając plan miejscowy, rada gminy może określone tereny przeznaczać na cele publiczne niezależnie od tytułów prawnych poszczególnych podmiotów do tych terenów. Według w/w orzeczenia brak zgodności zamierzeń skarżących co do sposobu wykorzystania działki z treścią projektu planu nie oznacza, że zapisy planu i podjęta uchwała są niezgodne z prawem. W szczególności nie oznacza to, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania są sprzeczne z Konstytucją RP, która choć chroni własność indywidualną to dozwala nawet na wywłaszczenie nieruchomości na cel publiczny za słusznym odszkodowaniem. Rada gminy działa bowiem w granicach przysługującego jej władztwa planistycznego. Wobec tego skarżący nie może oczekiwać, że rada gminy nie będzie korzystała z przysługujących jej uprawnień i będzie związana wyłącznie żądaniami właścicieli z obszaru objętego planem (wyrok WSA, II SA/Po 669/08). W tym miejscu należy wskazać, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 36 i 37 wprowadzają instytucje umożliwiające rekompensatę ograniczeń nakładanych na właścicieli. Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy, wskazać należy, że zaskarżony przepis uchwały nie narusza wskazanych w skardze przepisów prawa, a realizuje jedynie uprawnienia gminy stosowane z uszanowaniem warunków przewidzianych przepisem art. 31 ust. 3 i 32 Konstytucji RP, zachowując zasadę proporcjonalności oraz równości obywateli wobec prawa.

W trakcie procedury sporządzania planu skarżący Józef Tutkowski pismem z dnia 11.01.2011 r. składał uwagi do projektu przedmiotowego planu m.in. w zakresie umożliwienia wprowadzenia zabudowy działek 825/305, 826/305 oraz działki gminnej o numerze 543/305. Uwagi rozpatrzone zostały przez Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 1037/11/VI/U z dnia 09 lutego 2011) i w tym zakresie nie zostały uwzględnione. Cały teren ww. działek znajduje się na obszarze objętym Kartą Terenu nr 41 o

powierzchni 0,52 ha i jest oznaczony symbolem „ZP, KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY”.

Należy podkreślić, że zasadniczy układ urbanistyczny Śródmieścia, został określony w okresie międzywojennym XX w, zaś cała część dzielnicy zachowała zarys pierwotnego zamysłu w postaci układu głównych ulic, a także utrzymanych wolnych przestrzeni pod planowane place. Obszar obejmujący przedmiotowe działki już w pierwszych planach urbanistycznych Gdyni przeznaczony był na urządzenie placu miejskiego – istotnego funkcjonalnie i przestrzennie poszerzenia ul. Władysława IV. Zamiarem miasta jest odwołanie się do tej tradycji i wizji kształtowania architektoniczno – urbanistycznego Gdyni. W przełożeniu na obszar działek, których dotyczy zaskarżony przepis planu – oznacza to zachowanie pierwotnej koncepcji utrzymania w tym miejscu placu publicznego i dalszy rozwój jego funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych. Wbrew twierdzeniom skarżących teren ten wykorzystywany jest od wielu lat, na miarę jego aktualnego zagospodarowania, jako miejsce rekreacji przez okolicznych mieszkańców. W trakcie procedury uchwalania planu, w sposób szczególny w uwagach składanych do jego projektu, akcentowano konieczność uwzględnienia rozwoju miejsc przeznaczonych pod zieleń ogólnodostępną na obszarze objętym planem. Także Zarząd Dróg i Zieleni w nawiązaniu do zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego zgłosił uwagę o konieczności zachowania zagospodarowanego zielenią skwerku położonego przy skrzyżowaniu ulic Władysława IV, Armii Krajowej i ul. Abrahama - część dz. Nr 543/305 (pismo nr ZDiZ.AK.7322/22/2007/5737A z dnia 10.01.2008 r.). Wywody pełnomocnika skarżących na temat powodów jakie kierowały Gminą Miasta Gdynia w przeznaczeniu przedmiotowego terenu na cel określony w planie mają jedynie charakter emocjonalny i nie mogą mieć wpływu na ocenę zasadności zarzutów sformułowanych w skardze.

Inną choć oczywistą kwestią jest potrzeba bardziej przyjaznego zagospodarowania tego terenu, które zależy od wielu czynników. Plan stanowi bardzo ważny, lecz jedynie początkowy etap ich realizacji. Pozostają kwestie związane z uregulowaniem sytuacji prawnej terenów przeznaczonych w planie pod konkretne cele publiczne, a także z gospodarką finansową i przeznaczaniem funduszy na poszczególne realizacje gminne, co zwykle - z przyczyn oczywistych jest rozłożone w czasie. Celowości przeznaczenia terenu działek pod zieleń urządzoną nie zmienia fakt sąsiedztwa z ruchliwą ulicą, wręcz przeciwnie z uwagi na jej przebieg i dopuszczenie znacznej zabudowy terenów 15 i 17 uzasadniona jest utrzymaniem terenu 41 jako terenu otwartego z dużym udziałem zieleni wypoczynkowej. Także argument, iż w okolicy przekroczone są dopuszczalne normy hałasu, co umniejsza wartość tego terenu jako wypoczynkowego nie znajduje swojego uzasadnienia, gdyż istnieją możliwości takiego ukształtowania terenu zieleni m.in. z wykorzystaniem zieleni izolacyjnej, aby hałas był jak najmniej odczuwalny, a miejsce bezpieczne także dla korzystających z niego osób z małymi dziećmi. Oczywistym jest, że śródmieście każdego większego miasta powoduje emisję hałasu, jednak nie może to stanowić argumentu do zintensyfikowania zabudowy tej części miasta kosztem organizacji terenów zielonych, które spełniają przecież nie tylko funkcje estetyczne, ale są ważnym elementem w kształtowaniu środowiska zurbanizowanego wpływając np. na zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i poprawiając ekologiczne warunki życia mieszkańców. Odpowiada to postulatowi zawartemu w programie ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej, wprowadzonym rozporządzeniem nr 33/2007 Wojewody Pomorskiego z dnia 19.12.2007 r., w tym zasadach zagospodarowania ulic i innych wybranych przestrzeni, przede wszystkim przewidując dość szerokie wprowadzenie zieleni i stosowanie urządzeń wodnych, które powodują intensyfikację procesu wymywania PM10 z atmosfery.

W związku z powyższym należy podkreślić, że przywoływany przez skarżących kompleks parkowo - widokowy usytuowany na Kamiennej Górze, jako lepsze miejsce wypoczynku posiada zupełnie inny charakter niż przedmiotowy teren. Jego istnienie nie może w konsekwencji prowadzić do wniosku, że należy zlikwidować wszelkie tereny zielone w obszarze Śródmieścia, gdyż w pobliżu jest zagospodarowane inne miejsce służące rekreacji mieszkańców.

Niezależnie od powyższych uwag należy wskazać, że działki nr 825/305 i 826/305 są działkami o nierównym kształcie dodatkowo przedzielone gminną działką drogową. Biorąc pod uwagę obszar działki, który przy uwzględnieniu np. linii zabudowy wyznaczonej budynkami znajdującymi się przy ul. Władysława IV i Armii Krajowej mógłby ewentualnie podlegać zabudowie uzyskujemy teren, który w

praktyce znacznie ogranicza możliwość racjonalnej zabudowy, która wpisalaby się w dany obszar. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na szczególnie charakter przedmiotowego terenu ze względu na sąsiedztwo z historycznym zespołem urbanistycznym Śródmieścia Gdyni i związanej z tym konieczności zwracania szczególnej uwagi na formę powstającej zabudowy. Na szczególną troskę o kształt architektoniczny tej części miasta wskazują między innymi zapisy planu zawarte w §3 ustalające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem. Także przywoływany przez skarżących teren oznaczony kartą o numerze 17 jako warunek realizacji nowej zabudowy posiada wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego. Odnosząc się w tym miejscu do poruszonej w skardze kwestii przyznania prawa do zabudowy ww. terenu nr 17, należy wskazać, że dla tego obszaru, choć przyznano prawo jego zabudowy wprowadzono inne obostrzenia takie jak wyżej wspomniana konieczność przeprowadzenia konkursu, a także realizacji placu ogólnodostępnego o powierzchni nie mniejszej niż 750 m. kw., który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznej przy ul. Władysława IV w obrębie linii zabudowy wyznaczonych na tym terenie, w rejonie narożnika ulic Armii Krajowej i Władysława IV. Jednocześnie warty podkreślenia jest fakt, że skarżący do niedawna byli właścicielami działek o numerze 821/305 i 822/305 znajdujących się na obszarze oznaczonym jako ww. karta terenu nr 17, które zbyli na rzecz aktualnego właściciela Grupy Inwestycyjnej HOSSA w październiku 2010 r. Jednocześnie, jak już wspomniano skarżący Józef Tutkowski składał w trakcie procedury uchwalania planu uwagi – pismo z 11.01.2011 r. Część uwag w zakresie zabudowy działek 825/305, 826/305 oraz działki gminnej o numerze 543/305, nie zostały uwzględnione, jednakże uwagę w zakresie dopuszczenia wyższej zabudowy na części terenu działek 591/305 i 597/305 - gdzie skarżący jest współwłaścicielem- przynajmniej do wysokości 36 m., Prezydent uwzględnił dopuszczając lokalne podwyższenia zabudowy do postulowanej wysokości.

Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, że ograniczenia zabudowy przedmiotowych działek wprowadzono w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej gospodarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego, a także biorąc pod uwagę możliwości faktyczne i prawne przeznaczenia terenów pod konkretne cele. Nie naruszono przy tym żadnych przepisów prawa, w szczególności określonych w skardze ze względu na to, że Rada Miasta Gdynia w sposób bezstronny, kierując się zasadą proporcjonalności, poszanowania prawa własności, po rozważeniu różnych koncepcji planistycznych realizowała swoje władztwo planistyczne na tym terenie.

Załączniki:

1. Kserokopia skargi.
2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej.
3. Kopia fragmentu planu ogólnego „Miasto Gdynia plan zabudowania” 1928-1930 obejmującego śródmieście, dzieła A. Kuncewicza pochodząca z książki M.J. Sołtysik „Na styku dwóch epok. Architektura Gdyńskich kamiennic okresu międzywojennego, Alter Ego, Gdynia 2003, s 48.
4. Kopia „Szkicu rozbudowy miasta Gdyni” 1926 r. dzieła A. Kuncewicza i R. Felińskiego pochodząca z książki M.J. Sołtysik „Na styku dwóch epok. Architektura Gdyńskich kamiennic okresu międzywojennego, Alter Ego, Gdynia 2003, s 48.