

**UCHWAŁA NR XXXVIII/812/14  
RADY MIASTA GDYNI  
z dnia 15 stycznia 2014 r.**

**w sprawie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku na rozstrzygnięcie nadzorcze nr NK-VIII.4131.38.2013.MA Wojewody Pomorskiego z dnia 23 grudnia 2013 roku**

Na podstawie art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Miasta Gdyni, uchwała co następuje:

**§ 1**

Postanawia się wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Gdańsku na rozstrzygnięcie nadzorcze nr NK-VIII.4131.38.2013.MA Wojewody Pomorskiego z dnia 23 grudnia 2013 roku stwierdzające nieważność § 13 ust. 2 dla karty terenu oznaczonej symbolem 03 MN1 i § 13 ust. 8 uchwały nr XXXVI/761/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 listopada 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego w części tekstowej i w załączniku graficznym w zakresie dotyczącym wskazanych kart.

**§ 2**

Rada Miasta udziela Prezydentowi Miasta Gdyni pełnomocnictwa do reprezentowania jej 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**

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645, poz. 1318.

## UZASADNIENIE

Dnia 27 listopada 2013 roku Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XXXVI/761/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego. W paragrafie 1 ww. uchwały stwierdzone zostało, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 23 grudnia 2013 roku Wojewoda Pomorski stwierdził nieważność § 13 ust. 2 dla karty terenu oznaczonej symbolem 03 MN1 i § 13 ust. 8 ww. uchwały. Wojewoda Pomorski zarzucił, że przedmiotowa uchwała została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, co zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje jej nieważność w całości lub w części.

Wojewoda Pomorski zarzucił, że:

1. W analizowanym planie miejscowym teren oznaczony symbolem 15R został przeznaczony pod rolnictwo, podczas gdy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni teren ten zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym jako „tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” i „tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>”. W opinii Wojewody ustalenie w planie przeznaczenia innego niż zostało wskazane w Studium oznacza, że plan taki, w zakresie, w jakim jego ustalenia odbiegają od zapisów studium, narusza prawo (art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), co stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

2. Wojewoda Pomorski zakwestionował zapis planu dotyczący ustalenia stawki procentowej dla terenu 03 MN1. Zdaniem organu nadzoru, zapis w brzmieniu „0% z wyjątkiem północnej, niezabudowanej części terenu, dla której ustala się stawkę 30%” jest niejasny, nieprzejrzysty i narusza art. 15 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy.

Odnosząc się do zarzutów Wojewody Pomorskiego wyjaśnia się, co następuje:

Ad 1. Tereny w północno-zachodniej części obszaru objętego planem, położone na północ od planowanego przebiegu ul. Rdestowej, przeznaczone są w planie pod: zabudowę jednorodziną wolno stojącą, strefę rezydencjalną, zabudowę usługową, usługi zdrowia, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej. Dla terenów tych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazuje następujące zasady polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego:

- w zakresie struktury funkcjonalnej – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,

- w zakresie struktury przestrzennej – tereny o minimalnym udziale 40% - 60% powierzchni biologicznie czynnej (PBC).

Wskazanie minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych (PBC) oznacza, że tylko część obszaru może być wykorzystana pod zabudowę. Zgodnie z wyjaśnieniami zawartymi w tekście Studium:

– Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej zostały uśrednione w Studium i będą uszczegółowione – w tym również wskazane zostaną tereny zieleni wyłączone spod zabudowy – na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań i powiązań przyrodniczych (rozdz. XII pkt 1);

– Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami w rozdziale XII pkt 1, są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wskazanych na rysunku Studium. Wymagana powierzchnia biologicznie czynna na danym obszarze stanowi sumę wyznaczonych w planie miejscowym terenów zieleni (100% PBC)

*oraz powierzchni biologicznie czynnej wymaganej na terenach (działkach) o innym przeznaczeniu (rozdz. XII pkt 6-1).*

Na przedmiotowym obszarze, zgodnie ze Studium, wymagany jest podwyższony (uśredniony) udział powierzchni biologicznie czynnej. Na wymaganą powierzchnię biologicznie czynną na przedmiotowym obszarze składają się udziały PBC na poszczególnych terenach wyznaczonych w planie miejscowym: na terenach zieleni, w tym terenach upraw rolnych (100% PBC), na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (25 – 50% PBC) oraz na terenach dróg (0% PBC). Zatem pozostawienie części terenów na tym obszarze, jako terenów nie przeznaczonych pod zabudowę, nie jest niezgodnie z ustaleniami Studium, lecz wręcz przeciwnie – jest realizacją wymogu wynikającego z ustaleń Studium.

Pozostawienie terenu 15 R w planie miejscowym w dotychczasowym użytkowaniu – jako terenu upraw rolnych – jest zgodne z ustaleniami Studium i zostało ustalone na uwzględniony przez Prezydenta Miasta wniosek właściciela nieruchomości, dla którego praca na gospodarstwie rolnym jest głównym źródłem utrzymania jego oraz jego rodziny.

W doktrynie i orzecznictwie sądów administracyjnych za ugruntowany należy uznać pogląd, zgodnie z którym rada, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego. Jak zostało wskazane, Rada Miasta Gdyni stwierdziła, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 roku.

Ad 2. Zarzut dotyczący zapisów planu dotyczących stawek procentowych jest niezasadny. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Zapis dotyczący stawki procentowej dla terenu 03 MN1 jest jasny, przejrzysty i zgodny z prawem. Wprowadzenie dwóch stawek w obrębie terenu 03 MN1 uzasadnione jest tym, że północna, niezabudowana część terenu 03 MN1 (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) była przeznaczona w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni obowiązującym do 31 grudnia 2003 r. pod cmentarz. Teren ten nie był przeznaczony pod zabudowę i nie posiadał dostępu do drogi publicznej. Uchwalony plan umożliwia zabudowę i zapewnia dojazd, w związku z czym wartość tej części terenu wzrosła, co uzasadnia zastosowanie stawki procentowej w wysokości 30%. Pozostała część terenu 03 MN1 miała w planie ogólnym przeznaczenie inwestycyjne. Zostały tu wydzielone działki budowlane, a na większości z nich zrealizowano już zabudowę. Wydzielono również drogę wewnętrzną obsługującą tą część terenu 03 MN1. Powyższe uwarunkowania, wskazujące, że nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu, przesądziły o ustaleniu w planie miejscowym dla tej części terenu stawki procentowej w wysokości 0%.

Mając powyższe na uwadze proponuje się wnieść skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Pomorskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku.

Zgodnie z art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym podstawą do wniesienia przez gminę skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze jest uchwała organu, który podjął uchwałę, której rozstrzygnięcie dotyczy. Tym samym podjęcie przedmiotowej uchwały jest niezbędne.