

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W STAŁOWEJ WOLI**

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno - Usługowego w Stalowej Woli

§1

1. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum Administracyjno Usługowego w Stalowej Woli wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 28.01.2011 r. do 28.02.2011 r. wpłynęły uwagi od:

1) mieszkańców budynku nr 4 i 6 przy ul. Gen. L. Okulickiego w Stalowej Woli (188 podpisów) którzy zarzucają, że projekt II zmiany planu miejscowego został sporządzony na zapotrzebowanie wąskiej grupy kupców wbrew zasadom planowania przestrzennego nie licząc się z interesem lokalnej społeczności oraz niezgodnie z zasadami planowania przestrzennego oraz procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z pominięciem niektórych wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności:

- a) art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 oraz art. 2 ust.1 (ład przestrzenny oraz walory architektoniczne i krajobrazowe),
- b) art.1 ust.2 pkt 9 oraz art. 2 ust.4 (potrzeby interesu publicznego),
- c) art. 6 ust.2 (interes prawny innych osób w sąsiedztwie planowanej inwestycji),
- d) art. 14 ust. 5 (analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu),
- e) art. 16 ust. 2 (brak odpowiednich materiałów planistycznych),
- f) art.17 pkt 1, 3 i 10 (składanie i rozpatrywanie wniosków do planu oraz publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego),
- g) § 1 pkt 1, § 2 pkt 5, § 10 pkt 1 i 2 rozporządzenia (brak uzasadnienia dla rozwiązań planistycznych, pominięto wymagania w zakresie materiałów planistycznych),
- h) zapisu prognozy oddziaływania na środowisko.

2) Parafii Rzymskokatolickiej pw. św. Floriana Męczennika ul. Floriańska 5, 37-450 Stalowa Wola. Parafia wnosi o zatwierdzenie pierwszej wersji projektu zmiany planu, gdzie budynek był oddalony od zabytkowego kościoła. Obecny projekt przesuwa budowlę w stronę kościoła zastępując go, a wjazd tirów zaopatrzenia od strony kościoła, będzie wielką uciążliwością.

2. Prezydent Miasta Stalowej Woli zarządzeniem Nr III/87/11 z dnia 1 kwietnia 2011 r. nie uwzględnił w/w uwag.

Po zapoznaniu się z w/w uwagami wniesionymi do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego w Stalowej Woli, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Stalowej Woli,

Rada Miejska w Stalowej Woli, postanawia:

§2

Nie uwzględnić uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno - Usługowego w Stalowej Woli, które zostały wniesione na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) przez **mieszkańców budynku nr 4 i 6 przy ul. Gen. L. Okulickiego w Stalowej Woli.**

Uzasadnienie faktyczne nieuwzględnienia uwagi:

Ustalenia w projekcie II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno - Usługowego w Stalowej Woli, wynikają z realizacji uchwał Rady Miejskiej w Stalowej Woli:

- Nr XLVIII/844/09 z dnia 17 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno Usługowego w Stalowej Woli,
- Nr LXVII/1088/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. zmieniającej uchwałę z 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno - Usługowego w Stalowej Woli,
- wniosku Galerii Stalowa Wola Sp. z o.o. zrzeczającej miejscowych kupców o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego w Stalowej Woli w zakresie zlokalizowania obiektu handlowego (Galerii) o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m² wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną .

Przedmiotem II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego w Stalowej Woli jest przeznaczenie terenu o powierzchni ok.1,06 ha pod zabudowę usługowo - handlową z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (1U/UC), kosztem terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod: zabudowę usługową (U), części terenu zieleni parkowej (ZP) oraz kosztem części terenu parkingu (KP) i drogi wewnętrznej (1KDW).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, nie oznacza to, że inne podmioty, w szczególności mieszkańcy i inni właściciele nieruchomości leżących na terenie gminy, nie mogą składać wniosków w tym przedmiocie. Nie stanowi to naruszenia zasad planowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta sporządził analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przepis art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa formy, w jakiej analizy te mają być dokonane. Oznacza to, że nie muszą mieć one charakteru odrębnego dokumentu, mogą być np. złożone ustnie do protokołu na sesji rady, ale zawsze w sposób umożliwiający zapoznanie się z ich wynikami (wyrok z dnia 7 lipca 2009 r. WSA w Lublinie II SA/Lu 274/09).

Wojewoda Podkarpacki w trybie nadzorczym nie wniósł do nich zastrzeżeń a zatem twierdzenie o braku właściwego uzasadnienia do uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu jest bezzasadne.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez materiały planistyczne należy rozumieć opracowania, analizy, prognozy i studia sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, a także opracowania, koncepcje, projekty, plany i programy dotyczące obszaru objętego projektem planu miejscowego, sporządzone na podstawie przepisów odrębnych.

Na etapie sporządzania II zmiany planu miejscowego sporządzono analizę: stanu istniejącego, stanu środowiska kulturowego, uwarunkowań przyrodniczych i antropogennych, położenia na tle struktur przyrodniczych i główne powiązania z otoczeniem, ustaleń wynikających ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola. Ponadto została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych. W związku z czym spełniono wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z art. 51 i 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przez osobę doświadczoną w zakresie w/w opracowań. Prognoza została opracowana zgodnie z treścią pism właściwych organów ochrony środowiska, dotyczących uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie. Stąd w prognozie znalazła się część informacyjna dotycząca samej prognozy, ocenianego dokumentu i jego powiązań z innymi dokumentami.

Projekt planu wraz z prognozą został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie, który wcześniej dokonał uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego

w Stalowej Woli. Ponadto został pozytywnie zaopiniowany przez Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stalowej Woli. Użyte w prognozie stwierdzenia dotyczące braku wartości przyrodniczych i braku naturalnych zbiorowisk roślinnych na terenie opracowania należy rozumieć jako brak występowania podlegających ochronie prawnej oraz zagrożonych gatunków dziko występujących roślin i zwierząt oraz chronionych siedlisk przyrodniczych.

Załącznikiem do Zarządzenia Nr II/971/10 Prezydenta Miasta Stalowej Woli z dnia 28 września 2010 r. w sprawie rozpatrzenia złożonych wniosków do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola oraz II zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego w Stalowej Woli jest analiza wniosków wniesionych do w/w opracowań planistycznych.

Analiza ta w swej treści zawiera m.in. charakterystykę i zakres wniosków w sprawie zmiany studium i planu miejscowego jak również analizę otrzymanych wniosków i informacji jakie wpłynęły po ogłoszeniu dnia 19.08.2010 r. o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium i planu miejscowego oraz w odpowiedzi na pisma zawiadamiające znak: AP.II.7320-8/09 AP.II.7321.4-7/09 z dnia 19.08.2010 r. o przystąpieniu do opracowania zmiany studium” i zmiany planu miejscowego. W/w pismami powiadomiono o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium także innych obszarów na terenie miasta, w związku z czym analiza wniosków zawierała odniesienie do innych obszarów miasta. Nieprawdą jest, że pominięto zastrzeżenia mieszkańców i wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej - w analizie odniesiono się do nich.

Ponadto mieszkańców i Spółdzielnię Mieszkaniową poinformowano pismami z dnia 29.09.2010 r. o możliwościach udziału w procesie planistycznym i zapoznania się ze sposobem uwzględnienia wniosków oraz składania ewentualnych uwag do sporządzonego projektu zmiany planu, które będą rozpatrywane przez Prezydenta Miasta a następnie rozstrzygane na Sesji przez Radę Miejską.

Nieprawdą jest, że na dyskusji publicznej nie był obecny projektant planu. Na dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 22 lutego 2011 r. uczestniczyła Pani Barbara Kowal – Słotwińska (główny projektant zmiany planu). W trakcie przeprowadzonej dyskusji żadne z pytań nie pozostało bez odpowiedzi i żadna sporna kwestia nie pozostała bez wyjaśnienia. Podczas dyskusji nie padły pytania do Pani projektant, w związku z czym jej nazwisko nie pojawia się w protokole z dyskusji.

W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia II zmiany planu określono ilość miejsc postojowych mających obsługiwać teren 1U/UC na nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej obiektu.

Planowane miejsca postojowe będą mogły również służyć mieszkańcom budynku nr 4 i 6 przy ul. Gen. L. Okulickiego. Ponadto miasto będzie realizować w obszarze w/w budynków modernizację istniejącego układu komunikacyjnego m.in. poprzez wyznaczenie nowych miejsc postojowych wzdłuż istniejącej drogi osiedlowej oraz wzdłuż ogrodzenia Publicznej Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 7 im. Mikołaja Kopernika w Stalowej Woli.

Wg ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć jako „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. W dokumencie określającym politykę przestrzenną Stalowej Woli - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola, uchwalonym 21 stycznia 2005 r., obszar objęty II zmianą planu miejscowego określony jest jako strefa centrum.

W proteście stwierdzono, że „wchodzenie z nową zabudową usługową w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej o zupełnie innym charakterze i całkowicie innych parametrach stanowi bezspornie dysonans przestrzenny i obniża walory architektoniczno – krajobrazowe tego terenu.”

Gdyby przyjąć ten tok rozumowania wokół zabudowy mieszkaniowej nie powinny powstawać żadne obiekty usługowe, handlowe, administracyjne itd. Obszar objęty zmianą graniczy z zabudową usługowo – handlową a okoliczność, że budynki mieszkalne wielorodzinne powstały jako pierwsze nie rodzi z tego tytułu uprawnień do tego, by sąsiednie nieruchomości zostały zagospodarowane w taki sam sposób.

Teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest od kościoła – Parafii pw. Św. Floriana w odległości około 46 m od strony ul. Floriańskiej, natomiast od strony wewnętrznej (szkoły) w odległości około 56m.

W stanie istniejącym jest to teren zieleni nieurządzonej na którym nie istnieje drzewostan objęty ochroną prawną. Wzdłuż ogrodzenia kościoła rosną drzewa typu: jesion, grochodrzew, akacja, perukowiec, jesion. W pasie zieleni, który pozostaje do utrzymania rosną typu: grochodrzew, brzoza, lipa, jaśminowiec,

pigwowiec, klon jawor, kasztanowiec zwyczajny, jarząb szwedzki, jabłoń domowa, lipa klon, tawuła va Houtte'a, jarząb szwedzki, forsycja, jarząb mączny. W obszarze ,na którym planowana jest zamierzona inwestycja występują rodzaje drzew: klon pospolity, irga pozioma i błyszcząca, grochodrzew akacjowaty, lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, wiśnia pospolita, dąb szypułkowy, jarząb szwedzki, czereśnia pospolita.

W ustaleniach zmiany planu wprowadzano nakaz zagospodarowania terenu zielenią wysoką w postaci zadrzewień i zakrzewień od strony kościoła przy granicy z istniejącą zielenią wysoką.

Za niewłaściwe uznaje się przytoczenie sprawy ministra Jerzego Hausnera, ponieważ budowa oficyny przez Uniwersytet Jagielloński w Krakowie przylegała do ściany budynku którego współwłaścicielem byli państwo Hausnerowie, powodując zamurowanie okien od ich mieszkania (wiadomości. wp. pl)

Uzasadnienie prawne nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy ładu przestrzennego w tym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należą do zadań własnych gminy i są one rozstrzygane głównie poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z art.140 k.c. właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z art. 1 ust.2 wyżej cytowanej ustawy powinno się uwzględniać, w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania: ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Jednakże naczelną zasadą planowania przestrzennego jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1), wynikają z przepisów prawa, a przede wszystkim z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane i wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych jak również norm techniczno – budowlanych. Odnosząc się do walorów architektonicznych i krajobrazowych, wpływ na kształtowanie walorów krajobrazowych, a także na wykładnię tego pojęcia niedookreślonego mają przepisy ustawy o ochronie przyrody. Wprowadzają one definicje pojęcia „ochrona krajobrazowa”- to zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu, a także prawne ochrony walorów krajobrazowych: rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary, które podlegałyby ochronie.

Stosownie do art.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą o zagospodarowaniu terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się m. in. przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Zmiana planu w sposób prawidłowy określa przeznaczenie terenów i zasady jego zagospodarowania uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz powiązania funkcjonalno – przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Opracowany projekt zmiany planu jest w całej rozciągłości zgodny z Konstytucją RP, ponieważ nie ogranicza praw właścicieli budynków nr 4 i 6 przy ul. Gen. L. Okulickiego. Także zgodnie z prawem opartym na władztwie planistycznym gminy (ustawa o samorządzie gminnym i ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – projekt zmiany planu ze względów umotywowanych racjonalną gospodarką przestrzenną przyzwala na zabudowę tego terenu. Gmina może takie rozstrzygnięcie ustanowić, ponieważ prawo do zabudowy wynika z nadanych uprawnień przez organy kompetentne do takiego działania.

Ład przestrzenny to harmonijne ukształtowanie przestrzeni, uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne (art.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dopełnieniem katalogu typowych "wartości wysoko cenionych", które powinny być w sposób szczególny uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są "potrzeby interesu publicznego". Pojęcie "interes publiczny" zaliczane jest w języku prawnym do kategorii tak zwanych pojęć nieostrych. Ich znaczenie jest ustalane każdorazowo z uwzględnieniem okoliczności towarzyszących konkretyzacji stosowanej normy prawnej. Przy ustalaniu istnienia w danym przypadku interesu publicznego należy uwzględniać konkretne okoliczności występujące w sprawie.

Przez interes publiczny należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym; ogólnodostępny np. basen, kina, autostrady itp. Potrzeba ochrony interesu publicznego wyraża się w skonstruowanym przez ustawodawcę mechanizmie wprowadzenia inwestycji celu publicznego do aktów planistycznych (w szczególności art.10 ust.2 pkt 6 i 7, art.12 ust.3, art.39 ust.3 pkt 3, art. 44, art.48).

W systemie planowania interes publiczny pojawia się po raz pierwszy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które musi obejmować całą gminę w granicach administracyjnych.

W tym dokumencie mogą być określone lokalizacje obiektów i urządzeń publicznych lokalnych (a muszą dla ponadlokalnych), obiekty i obszary chronione w imię interesu publicznego przez władze gminy i relacje przestrzenno - funkcjonalne pomiędzy tymi obiektami.

Wobec powyższego cytowany przez wnoszących uwagi art. 1 ust. 2 pkt 9 oraz art. 2 ust. 4 został źle zinterpretowany, zapewne wnoszącym chodziło o ochronę interesu publicznego. Mieszkańcy byli pisemnie powiadomieni o stanowisku Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia zgłoszonego protestu (wniosku) oraz poinformowani o możliwościach udziału w procesie planistycznym sporządzenia zmiany planu miejscowego i ich prawach.

Fakt sąsiedztwa z terenem objętym zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może być równoznaczny z automatycznym uznaniem, że zmiany te prowadzą do naruszenia chronionego interesu lub uprawnienia. Konieczne jest dokonanie niezbędnej konkretyzacji i indywidualizacji dobra prawnego zagrożonego zmianami planu, a nie powołanie się jedynie na potencjalne i hipotetyczne zagrożenia.

Wszystkie wskazywane zagrożenia, które w ocenie mają prowadzić do ograniczenia praw własności do posiadanych lokali mieszkalnych, są wyrazem obaw co do warunków korzystania z nich, w związku z projektowaną Galerią wraz z miejscami parkingowymi.

Tymczasem stosownie do orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego fakt sąsiedztwa z terenem objętym zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może być równoznaczny z automatycznym uznaniem, że zmiany te prowadzą do naruszenia jej prawnie chronionego interesu lub uprawnienia. Konieczne jest tu dokonanie niezbędnej konkretyzacji i indywidualizacji dobra prawnego zagrożonego zmianami planu, a nie powołanie się jedynie na potencjalne zagrożenia (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2003 r., II SA/Wr 423/03, niepubl.). Prawo do dostępu do światła słonecznego właścicieli sąsiednich nieruchomości chronione jest na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania nie muszą być identyczne dla wszystkich nieruchomości. Różnych ustaleń planu dla różnych nieruchomości nie można uznać za naruszenie konstytucyjnej zasady równej ochrony prawa własności (wyrok z dnia 1 lipca 2009 r. W S A w Warszawie IV SA/Wa 707/09).

W doktrynie przyjmuje się, że interes prawny to interes (korzyść, potrzeba) znajdująca zabezpieczenie a zarazem uzasadnienie w prawie. Musi być to interes, który wynika z określonego

przepisu prawa odnoszącego się wprost do podmiotu zgłaszającego zastrzeżenia i musi dotyczyć bezpośrednio tego podmiotu" (wyrok NSA z dnia 25 kwietnia 2002 r., IV SA 2238/01, Monitor Prawniczy 2002, nr 12, s. 532).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne sposoby i warunki zagospodarowania nieruchomości. Oznacza to, że plan zagospodarowania przestrzennego nie decyduje o podmiotowym, ale o przedmiotowym zakresie korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 2, art. 14 ust. 1 i art. 15 ust. 2 powołanej ustawy plan zagospodarowania przestrzennego decyduje bowiem o tym, w jaki sposób można zagospodarować nieruchomość, nie zaś kto może tę nieruchomość zagospodarować, w postępowaniu planistycznym nie są przesądzone kwestie własności gruntu. Kształtowanie ładu przestrzennego jest nieustającym procesem, w którym człowiek tworzy i przekształca swe środowisko zgodnie ze swoim systemem wartości i możliwościami w granicach środowiska naturalnego.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu 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 wykupienia nieruchomości lub jej części.

Po rozpatrzeniu pod względem formalnym i merytorycznym wniesionej uwagi, podlega ona odrzuceniu w całości.

§3

Nie uwzględnić uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego w Stalowej Woli w Stalowej Woli, która została wniesiona na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) **przez Parafię Rzymskokatolicką pw. św. Floriana Męczennika ul. Floriańska 5, 37-450 Stalowa Wola.**

Parafia wnosi o zatwierdzenie pierwszej wersji projektu zmiany planu, gdzie budynek był oddalony od zabytkowego kościoła. Obecny projekt przesuw budowlę w stronę kościoła zasłaniając go, a wjazd tirów zaopatrzenia od strony kościoła, będzie wielką uciążliwością.

Uzasadnienie faktyczne nieuwzględnienia uwagi:

Projekt zmiany planu przewiduje obszar pod projektowane przeznaczenie terenu tj. lokalizację obiektu handlowego o powierzchni i sprzedaży powyżej 2000m² z miejscami parkingowymi i infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z zaprezentowaną wizualizacją przez Prezesa Spółki z o.o. „Galeria” projektowany obiekt będzie usytuowany od strony ul. Gen. L. Okulickiego i ul. Floriańskiej, natomiast parking od strony zabytkowego kościoła. Pomiedzy w/w obszarem a terenem kościoła pozostanie teren od strony ul. Floriańskiej na długości około 46 m, natomiast od strony wewnętrznej (szkoły) na długości około 56m. Ponadto w ustaleniach planu nakazano nasadzenia zieleni wysokiej w postaci zadrzewień i zakrzewień od strony kościoła przy granicy z istniejącą zielenią wysoką. Na etapie opiniowania i uzgadniania projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego w Stalowej Woli z prognozą oddziaływania na środowisko Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie uzgodnił w/w projekt zmiany planu.

Uzasadnienie prawne nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy ładu przestrzennego w tym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należą do zadań własnych gminy i są one rozstrzygane głównie poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się m. in. przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny

o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Projekt II zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Administracyjno – Usługowego w Stalowej Woli zawiera m. in. wskazane powyżej elementy.

Art.2 w/w ustawy stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast art. 6 w/w ustawy stwierdza, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Zgodnie z art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących dot. m. in. odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską, odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej, poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Wydzielone miejsca postojowe (parkingi) należy sytuować zgodnie z § 19 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami).

Po rozpatrzeniu pod względem formalnym i merytorycznym wniesionej uwagi, podlega ona odrzuceniu w całości.