

**UCHWAŁA NR LXIV/463/22
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku mieszkańców dotyczącego przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości – działek o nr ewidencyjnym 94/6, 94/7 oraz od 94/17 do 94/9 położonych w Radziszewie przy ul. Ogrodowej

Na podstawie art. art. 241 i 242 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, poz. 2185, poz. 1855) oraz § 85 uchwały nr L/503/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Statutu Gminy Gryfino (DZ. Urz. Woj. Zach. poz. 4314) uchwała się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wniosku mieszkańców ul. Ogrodowej w Radziszewie o podjęcie przez Radę Miejską w Gryfinie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości – działek o nr ewidencyjnym 94/6, 94/7 oraz od 94/17 do 94/9 położonych w Radziszewie przy ul. Ogrodowej z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej do powiadomienia Pełnomocnika wnioskodawców o stanowisku zajęтым przez Radę poprzez przesłanie kopii niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

UZASADNIENIE

W dniu 21 października 2022 r. do Rady Miejskiej w Gryfinie wpłynął wniosek mieszkańców ul. Ogrodowej w Radziszewie, reprezentowanych przez radcę prawnego Agatę Szpiek, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości – działek o nr ewidencyjnym 94/6, 94/7 oraz od 94/17 do 94/9 położonych w Radziszewie przy ul. Ogrodowej.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniach w dniu 8 listopada 2022 r. i 6 grudnia 2022 r. rozpatrzyła wniosek, zapoznała się ze stanowiskiem przedstawionym przez Z-cę Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino oraz Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, jak również z argumentami pełnomocnika wnioskodawców. Po wnikliwej analizie sprawy Komisja zdecydowała o nieuwzględnieniu złożonego wniosku.

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym studium uchwalonym uchwałą nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021r.:

- dz. nr 94/6 i 94/7 w obr. Radziszewo przeznaczone są pod zabudowę usługową (U), tj. tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy usługowej zlokalizowanej w zespołach skupiających szeroki wachlarz usług oraz w rozproszeniu jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, produkcyjnej i innej.

W ramach wskazanego terenu funkcjonalnego studium wskazuje funkcję podstawową oraz inne funkcje dopuszczalne lub towarzyszące.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

zagospodarowanie i zabudowa usługowa, w tym: obiekty handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, obsługi ruchu drogowego i środków transportu, warsztaty obsługi pojazdów samochodowych, drobna wytwórczość i rzemiosło.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) parkingi na potrzeby prowadzonej działalności usługowej;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wyłącznie jako towarzysząca prowadzonej działalności usługowej) na terenach miasta i wiejskiej części gminy;
- 5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na terenach miasta.

- dz. nr od 94/9 do 94/17 w obr. Radziszewo stanowią tereny użytków rolnych oraz grunty zadrzewione i zakrzewione nie będące lasami. Na obszarach gruntów rolnych, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, studium dopuszcza realizację zagospodarowania i zabudowy służących prowadzeniu gospodarstw rolnych wraz z towarzyszącymi usługami, a także zakładanie nowych zespołów ogrodów.

W określonych i uzasadnionych przypadkach, niezależnie od ustalonego w studium podstawowego kierunku dla terenu funkcjonalnego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie i usankcjonowanie w planie miejscowym funkcjonujących obiektów np. usługowych, produkcyjnych czy zabudowy zagrodowej, niewidocznych na rysunku studium (ze względu na skalę opracowania). Postulowana we wniosku do Rady Miejskiej w Gryfinie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie spełnia wskazanej przesłanki, ponieważ zabudowa taka nie funkcjonuje na terenie ww. działek. Zgodnie z obowiązującym studium, przeznaczenie terenu w planie miejscowym pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwe jest jedynie w granicach działki nr 94/6 i 94/7, i to jedynie jako funkcji towarzyszącej prowadzonej działalności usługowej.

Stosownie do regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 2 pkt 7) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniać należy prawo własności. Przywołana przez wnioskodawców zasada proporcjonalności oznacza konieczność dbania o właściwe ustalenie proporcji pomiędzy ochroną interesu publicznego z jednej strony,

a ograniczeniem prywatnych interesów właścicieli z drugiej. Wnioskodawcy nie są właścicielami działek nr 94/6, 94/7 oraz od nr 94/17 do 94/9 w obr. Radziszewo. Uwzględnienie wniosku o sporządzenie planu miejscowego przeznaczającego wskazane działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną może spotkać się z zarzutem ich właścicieli o nieuzasadnioną ingerencję w sferę prawa własności. Ingerencja taka musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia. Ponadto jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości będzie mógł żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

W chwili obecnej na wniosek z dnia 11 kwietnia 2022 r. prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji na działkach nr 94/6, 94/7 i 84/2 w obr. Radziszewo polegającej na budowie stacji paliw płynnych. Postępowanie to można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania plan miejscowy nie zostanie uchwalony, Burmistrz jest zobligowany do podjęcia postępowania i wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Rozważania dotyczące zasadności zawieszenia postępowania w świetle obowiązujących przepisów doprowadziły do wniosku, że nie istnieją realne szanse na uchwalenie planu miejscowego w terminie 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Komisja zwraca uwagę, że przy wydawaniu warunków zabudowy gmina powinna brać pod uwagę także potrzeby i oczekiwania mieszkańców. Usytuowanie 4 stacji paliw w najbliższym sąsiedztwie w stosunku do siebie, a także zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi, zdaniem Komisji, zagrożenie zarówno dla samych stacji, jak i dla mieszkańców oraz środowiska. Gmina w decyzjach o warunkach zabudowy powinna zdecydowanie ograniczyć hałas i zanieczyszczenie środowiska (szczególnie powietrza) poprzez uwzględnienie w decyzji wymagań w zakresie ochrony środowiska wskazanych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty Komisja Skarg, Wniosków i Petycji podjęła decyzję o nieuwzględnieniu wniosku mieszkańców ul. Ogrodowej w Radziszewie i z taką propozycją jego rozstrzygnięcia wystąpiła do Rady.

Rada Miejska w Gryfinie, podzielając przedstawione stanowisko, nie uwzględnia wniosku mieszkańców w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości – działek o nr ewidencyjnym 94/6, 94/7 oraz od 94/17 do 94/9 położonych przy ul. Ogrodowej w Radziszewie.