**Uchwała Nr ………………**

**Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego**

z dnia ……………….. r.

**w sprawie wezwania do usunięcia naruszenia prawa**

Na podstawie art. 18 ust. 1, art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) w związku z art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 935) Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego

**uchwala, co następuje:**

§1. Nie uwzględnia się wniesionego w dniu 14 marca 2019 r. przez Kazimierza Ucińskiego i Radosława Ucińskiego (zwanych dalej Wnioskodawcami) wezwania do usunięcia naruszenia prawa dotyczącego uchwały Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego   
z dnia 9 czerwca 2015 r. poz. 2358).

§2. Rada Miejska przedstawia swoje stanowisko w przedmiocie wezwania, w uzasadnieniu uchwały stanowiącym integralną część uchwały.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§4. Kopię uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się Wnioskodawcy.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Uchwały Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego

Nr ………………z dnia ………….. r.

Wnioskodawcy, będący współwłaścicielami działki o numerze ewidencyjnym 94 w obrębie 12 w Tomaszowie Mazowieckim wezwali pismem z dnia 14 marca 2019 r. Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego do usunięcia naruszenia prawa w § 29 Uchwały Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim, dla terenu oznaczonego symbolem 3.07.M/U.

Organem z zakresu administracji publicznej właściwym do rozpatrzenia wezwania jest Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego.

Wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw tj. z dniem 1 czerwca 2017 r. modyfikacji uległ stan prawny dotyczący wnoszenia skarg na uchwały jednostek samorządu terytorialnego, jak również uległa zmianie treść art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z jego nowym brzmieniem zaskarżenie uchwały nie musi już być poprzedzone wezwaniem do usunięcia naruszenia prawa. Jednakże zgodnie z art. 17 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw, przepisy ustawy o samorządzie gminnym w brzmieniu po nowelizacji, stosuje się jedynie do aktów i czynności organów administracji publicznej dokonanych po 1 czerwca 2017 r. Skoro zaś przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r. nr IX/72/2015 podjęta została przed wejściem w życie przepisów zmieniających, skutkuje to koniecznością zastosowania w tym stanie faktycznym przepisów poprzednio obowiązujących.

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, w brzmieniu sprzed ww. nowelizacji, każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Oznacza to, że w niniejszej sprawie, przed wniesieniem skargi do sądu administracyjnego Wnioskodawcy winni wezwać Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego do usunięcia naruszenia prawa.

Wnioskodawcy posiadają w przedmiotowej sprawie interes prawny, wynikający z prawa własności nieruchomości. Nie sposób jednak zgodzić się z tezą Wnioskodawców, iż ich interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim. Kwestia naruszenia interesu prawnego Wnioskodawców nie znajduje bowiem potwierdzenia w materiale dowodowym dotyczącym sytuacji planistycznej ich nieruchomości. Opisując tę sytuację należy stwierdzić co następuje.

Dnia 26 października 2011 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego podjęła Uchwałę Nr XVII/146/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim. O podjęciu ww. uchwały oraz o możliwości składania wniosków do planu poinformowano poprzez ogłoszenie, które ukazało się w Tomaszowskim Informatorze Tygodniowym oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta, a także poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

Dnia 28 grudnia 2011 roku Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego podjęła Uchwałę Nr XX/178/2011 o zmianie ww. uchwały Nr XVII/146/2011. O jej podjęciu oraz o ponownej możliwości składania wniosków do planu również poinformowano poprzez ogłoszenie, które ukazało się w Tomaszowskim Informatorze Tygodniowym oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta, a także poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

W trakcie prac planistycznych projekt planu dwukrotnie wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim. Pierwszy raz w dniach od 19 maja 2014 r. do 18 czerwca 2014 r. i ponownie w dniach od 26 stycznia 2015 r. do 24 lutego 2015 r. W dniu 30 maja 2014 r. oraz w dniu 18 lutego 2015 r. odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Za każdym razem informowano poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta, a także poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta o możliwości zapoznania się z wyłożonym projektem planu, o terminie dyskusji publicznej oraz o prawie do składania uwag do rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu.

W czasie gdy trwały prace nad projektem planu miejscowego, Wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na działce nr ewid. 94, obręb 12 przy ul. Krzyżowej w Tomaszowie Mazowieckim, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dobudowanymi do tych budynków garażami oraz budowie dwóch wiat gospodarczych. Z uwagi na fakt, że działka ta znajdowała się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego, postanowieniem z dnia 26 lipca 2012 r. zawieszono na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie do czasu uchwalenia planu jednak nie dłużej niż na czas określony w ww. przepisie tj. 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Z uwagi na fakt, że w tym czasie planu nie uchwalono, postępowanie zostało podjęte. Ostatecznie dnia 8 maja 2014 r. wydano Wnioskodawcom decyzję nr 55/W/2014 (znak sprawy BAM.6730.27.ZL/KB) ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dobudowanymi do tych budynków garażami oraz budowie dwóch wiat gospodarczych, zlokalizowanej na działce nr ewid. 94, obręb 12 przy ul. Krzyżowej w Tomaszowie Mazowieckim.

Z powyższych faktów wynika, że od momentu podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, do czasu jego uchwalenia upłynęło trzy i pół roku. W tym czasie dwukrotnie były publikowane w lokalnej prasie, w internecie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta ogłoszenia o możliwości składania wniosków do planu, projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu, o czym ogłaszano w analogiczny sposób. W ogłoszeniach tych była również informacja o możliwości składania uwag oraz o dyskusji publicznej, w trakcie której można było również wnosić swoje uwagi.

Poza tym, w toku postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy na działce nr ewid. 94 obręb 12, Wnioskodawcy pozyskali informację o tym, że ich nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego opracowywany jest plan miejscowy (np. z uzasadnienia zawieszenia postępowania). Również z pism, składanych przez Wnioskodawców w ww. postępowaniu administracyjnym wynika, że mieli wiedzę o tym, że opracowywany jest plan miejscowy, dla obszaru w którym znajduje się ich nieruchomość. Pomimo tego nie skorzystali z przysługujących im praw i nie złożyli żadnych wniosków, uwag, ani nie uczestniczyli w dyskusji publicznej.

Istotnym jest również, fakt, że zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z pismem Wydziału Geodezyjno – Budowlanego Zespołu ds. Budownictwa Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim znak GB.6740.3.47.2015 z dnia 26 listopada 2015 r. dla inwestycji, dla której Prezydent Miasta ustalił warunki zabudowy decyzją nr 55/W/2014 z dnia 8 maja 2014 r. wydano pozwolenie na budowę, które stało się ostateczne przed dniem 24 czerwca 2015 r. tj. przed dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim obejmującego swoimi ustaleniami teren, dla którego wydano ww. decyzję o warunkach zabudowy. Tym samym uprawnienie wynikające z ww. decyzji administracyjnej nie zostało naruszone przedmiotową uchwałą.

Obecnie dla przedmiotowej działki obowiązują ustalenia uchwały Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim. Powyższy plan obejmuje swoimi ustaleniami nie tylko działkę Wnioskodawców i działkę z nią sąsiadującą nr ewid. 97, ale całe ścisłe centrum miasta, między ulicami Słowackiego, Jerozolimską, Św. Antoniego, Tkacką, Górną i Legionów.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego działka nr ewid. 94 obręb 12 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 3.07.M/U, dla którego w § 29 uchwały ustalono m. in. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, położone całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, maksymalną wysokość zabudowy do 16 m oraz linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Zarzut Wnioskodawców dotyczący niewłaściwego w ich ocenie, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania ww. terenu, na którym znajduje się ich nieruchomość nie znajduje odzwierciedlenia w obowiązującym stanie prawnym.

Zgodnie bowiem z art.  15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być sporządzony zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a rada gminy może uchwalić plan miejscowy jedynie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art.  20 ust. 1 ww. ustawy). Według obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego (uchwalonego uchwałą nr LI/445/2009 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r.) przedmiotowy teren znajduje się w strefie I mieszkaniowo – usługowej, o wyznaczonym kierunku zmian w strukturze przestrzennej – tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej (I-MŚ). Omawiany teren zawiera się również w wyznaczonych w Studium granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”. Z treści Studium wynika, że uwarunkowania kulturowe miasta nie stwarzają ograniczeń wykluczających rozwój inwestycyjny, natomiast warunkują ten rozwój m. in. w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z ustaleniami Studium w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” ochronie winny podlegać: układ urbanistyczny, w tym: sieć uliczna, linie regulacyjne ulic, osie kompozycyjne, dominanty archeologiczne, akcenty historyczne, charakter pierzei, wysokość i skala zabudowy, zabudowa tradycyjna w tym: zespoły zabudowy rzemieślniczej i wczesnej czynszowej, kamienice wielkomiejskie, zabudowa przemysłowa, układ zieleni ulicznej w formie szpalerów. Natomiast dla terenów zabudowy śródmiejskiej rozumianej jako zgrupowania intensywnej, zwartej zabudowy Studium wskazuje, że jej charakter i parametry należy zharmonizować pod względem: zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochylenia dachów, rozwiązań detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp. z formami wartościowych obiektów istniejących na danym terenie. Zabudowa winna być średniowysoka, a także wymaga się zadbania o sferę estetyczną pierzei tworzących rynki, place oraz ciągi piesze poprzez przeprowadzenie rewaloryzacji lub renowacji historycznych budynków, lokalizację nowych budynków (plomb) spójnych i nawiązujących do zabudowy istniejącej.

Wcześniejszy brak dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodował, że inwestycje realizowane były na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, których ustalenia nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium. Fakt ten pozwolił na budowę w strefie śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co niewątpliwie w tym rejonie miasta stanowi zjawisko niepożądane. W śródmieściu, które jest obszarem z zapewnioną infrastrukturą techniczną, dobrze skomunikowanym, z dobrym dostępem do przystanków komunikacji publicznej, szkół, przychodni oraz całego katalogu innych usług, nieracjonalnym jest realizowanie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W takich obszarach zasadnym jest zwiększenie intensywności zabudowy, aby większa liczba mieszkańców mieszkając na terenach już zurbanizowanych mogła korzystać z dostępnej w tych terenach szeroko pojętej infrastruktury technicznej i społecznej. Powyższe oraz zapisy Studium warunkowały ustalenia określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem 3.07.M/U, a formułowane przez Wnioskodawców zarzuty o „forsowaniu patologicznych pierzei” itp. są bezzasadne z punktu widzenia istniejących uwarunkowań wynikających ze Studium, z inwentaryzacji urbanistycznej sporządzonej w terenie, z materiałów historycznych oraz z szeroko pojętej wiedzy urbanistycznej.

W przedmiotowej sprawie istotnym jest fakt, że zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 3 ust. 1 tejże ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy należy do zadań własnych gminy. Przepis ten stanowi podstawę prawną tzw. „władztwa planistycznego” gminy, które można zdefiniować jako przekazanie przez ustawodawcę gminie kompetencji w zakresie władczego przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest zagwarantowanie wszystkim właścicielom możliwości realizacji zaplanowanych przez nich inwestycji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma obowiązek uwzględniać prawo własności i walory ekonomiczne przestrzeni, ale w równym stopniu ma uwzględniać potrzeby interesu publicznego oraz wymagania ładu przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu zawsze powodują określone ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności, rzecz tylko w tym aby ograniczenia te mieściły się w granicach władztwa planistycznego, którego ramy wyznacza ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia zasad kształtowania polityki przestrzennej w danym obszarze, poprzez określenie m. in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy i gabarytów obiektów, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Plan miejscowy sporządza się co do zasady w skali 1:1000.

Specyfika i zakres ustaleń planu wynikający z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jego skala nie pozwalają na przeanalizowanie każdego możliwego wariantu zabudowy zgodnego z ustaleniami planu pod kątem szczegółowych wymagań technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego. Jest to zakres zadań organów administracji architektoniczno – budowlanej realizowanych na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i udzielania pozwolenia na budowę, gdy znane są dokładne gabaryty projektowanego obiektu, jego kształt i lokalizacja. Podkreślenia wymaga fakt, że inwestycja może być zrealizowana dopiero jeżeli spełni wymogi planu miejscowego, będącego prawem miejscowym oraz pozostałych obowiązujących przepisów prawa. Sam fakt, że plan miejscowy dopuszcza daną lokalizację nie oznacza, że planowane przez inwestora zamierzenie inwestycyjne spełni wymagania innych przepisów, w tym techniczno – budowlanych.

Wbrew twierdzeniom Wnioskodawców ustalenia przedmiotowego planu nie nakazują budowy oficyn przyległych do siebie w granicach działek 97 i 94 o wysokości 16 m i szerokości 20 m. Wyznaczona w tym terenie nieprzekraczalna linia zabudowy oraz maksymalna wysokość zabudowy dopuszczają taką możliwość, ale nie narzucają żadnego obowiązku w tym zakresie. Nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza jedynie fakt, że nie można zabudową przekroczyć tej linii, jednak nie nakazuje realizacji zabudowy dokładnie w obrysie tych linii.

Zatem całkowicie nieuzasadnioną pozostaje argumentacja Wnioskodawców o niezgodności przedmiotowego planu miejscowego z ustawą Prawo budowlane.

Uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim sporządzony został zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez zespół autorski, w skład którego wchodziły osoby spełniające warunki określone w art. 5 tejże ustawy. Główny projektant planu miejscowego posiadał wymagane kwalifikacje oraz wieloletnie doświadczenie i do czasu likwidacji (z mocy ustawy) Izby Urbanistów był jej członkiem. Ustalenia zawarte w przedmiotowym planie nie wykraczają poza granice władztwa planistycznego gminy określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Zatem, brak jest podstaw do twierdzenia, że ww. dokument planistyczny uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. narusza interes prawny Wnioskodawców.