

**UCHWAŁA NR XXXIV/251/16
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 17 sierpnia 2016 r.

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku skargi na uchwałę Nr LXVI/511/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) w związku art. 54 § 1 i § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 718 z późn. zm.) Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Przewodniczącego Rady Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. Postanawia się przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku skargę z dnia 21 lipca 2016 r. (doręczoną w dniu 26 lipca 2016 r.) na uchwałę LXVI/511/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta wraz z odpowiedzią na skargę stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna, który zobowiązany jest do przesłania skargi wraz z aktami sprawy i odpowiedzią na skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 sierpnia 2016 r.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Teresa Preis

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią art. 54 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. 2016 r., poz. 718 z późn. zm.) skargę do sądu administracyjnego wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi. Organ przekazuje skargę sądowi wraz z kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy i odpowiedzią na skargę w terminie trzydziestu dni od dnia jej otrzymania. Odpowiedź na skargę stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Załącznik do Uchwały Nr XXXIV/251/16

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 17 sierpnia 2016 r.

Załącznik do uchwały nr XXXIV/251/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 sierpnia 2016 r. w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku skargi na uchwałę Nr LXVI/511/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta.

Kościerzyna, dnia 17 sierpnia 2016 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku

ul. Zwycięstwa 16/17

80-219 Gdańsk

Skarżący: Piotr Kujawski,

ul. Wiejska 8, 83-400 Kościerzyna

reprezentowany przez adw. Daniela Gramatowskiego

Kancelaria Prawna „CONSULTOR”

ul. Bitwy pod Płowcami 32/1,

81-730 Sopot

Organ: Rada Miasta Kościerzyna

ul. 3 Maja 9, 83-400 Kościerzyna

Przekazanie skargi

wraz z odpowiedzią na skargę

W załączeniu Rada Miasta Kościerzyna stosownie do art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi przekazuje skargę Piotra Kujawskiego na uchwałę Nr LXVI/511/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta wraz z aktami sprawy. Rada Miasta Kościerzyna nie znalazła podstaw do uwzględnienia skargi. Odpowiedź na skargę w uzasadnieniu.

Uzasadnienie

W dniu 21 lipca 2016 r. do Rady Miasta Kościerzyna wpłynęła skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku wniesiona przez p. Piotra Kujawskiego, reprezentowanego przez adwokata p. Daniela Gramatowskiego na uchwałę LXVI/511/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta. W skardze tej pełnomocnik podnosi, że skarżący pismem z dnia 30 czerwca 2016 r. wezwał Radę Miasta Kościerzyna do usunięcia naruszenia prawa. Dodał, że organ nie uwzględnił złożonego wezwania do usunięcia naruszenia interesu prawnego. W ocenie jego Mandanta uzasadnienie przywołanej uchwały w żaden sposób nie sanuje uchwały Rady Miasta Kościerzyna Nr LXVI/511/10 z dnia 3 listopada 2010 r., która jest obciążona wadami na tyle istotnymi, iż skutkuje to jej nieważnością w całości lub niezgodnością z prawem.

Nie mniej jednak, odnosząc się do zarzutów stawianych przez skarżącego poniżej zawarto odpowiedź tut. organu.

Skarżący wskazał na:

1. Naruszenie trybu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności poprzez nieuwzględnienie w toku sporządzania „zmiany” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności przysługującego właścicielom działek, co w konsekwencji doprowadziło do niespełnienia celów i funkcji zagospodarowania przestrzennego oraz naruszenia konstytucyjnych praw i wolności obywateli, a także innych wartości chronionych prawem.

2. Naruszenie trybu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności poprzez brak indywidualnego i merytorycznego rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu zagospodarowania przestrzennego przez mieszkańców obszaru, których tenże plan dotyczy i odrzucenie ich a priori bez podejmowania odrębnych uchwał w tym zakresie oraz nieprzekazanie ich Radzie Miasta Kościerzyna co w konsekwencji doprowadziło do jedynie iluzorycznego zapewnienia właścicielom działek objętych planem zgłaszania swoich uwag i zastrzeżeń, podważenia zaufania obywateli do organów administracji publicznej oraz wydania uchwały sprzecznej z interesem społecznym i słusznym interesem obywateli.

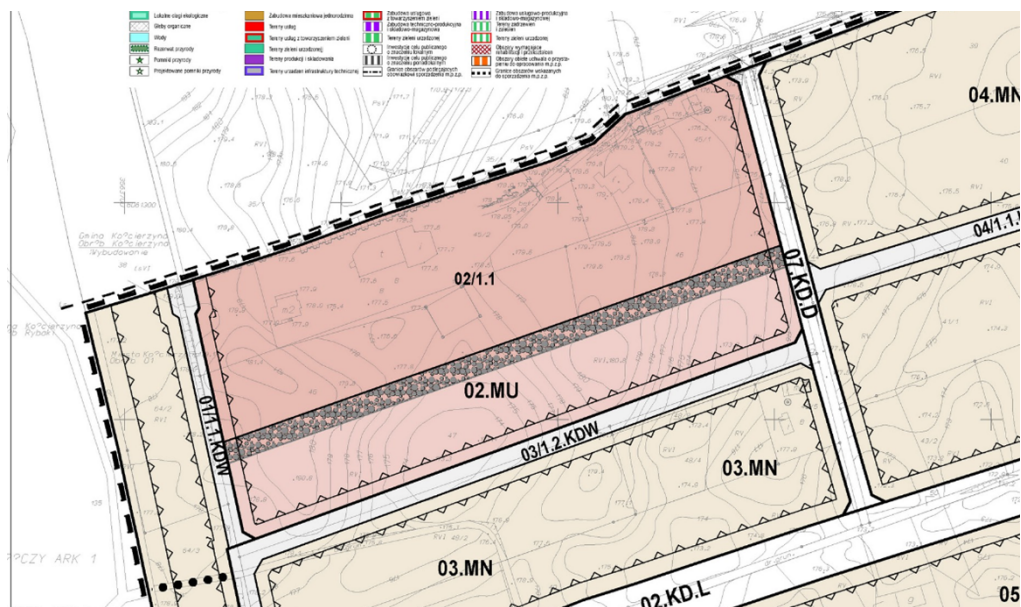
3. Naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez nieprecyzyjne oznaczenie w załączniku graficznym uchwały granic oddzielających poszczególne obszary, a w szczególności nieprecyzyjne oznaczenie granic zieleni izolacyjnej, położonej na działkach 46 i 47, obręb 1 miasta Kościerzyna.

4. Naruszenie władztwa planistycznego gminy, poprzez naruszenie zasady proporcjonalności oraz równości wobec prawa, prowadzące do naruszenia prawa własności przysługującego właścicielom działki nr 46 w obrębie 1 miasta Kościerzyna.

Ad. 1. W odniesieniu do zarzutów o naruszenie trybu sporządzenia planu miejscowego w szczególności poprzez nieuwzględnienie w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności przysługującego właścicielom działek planem, nie można zgodzić się z takim stwierdzeniem. Należy bowiem podkreślić, że opracowanie planu odbyło się w oparciu o zasady określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej u.p.z.p., i na żadnym etapie nie nastąpiło naruszenie trybu jego sporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym m.in. uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Plan miejscowy natomiast w swojej istocie jest narzędziem, które ma narzucać sposób kształtowania zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo należy stwierdzić jednoznacznie, że zgodnie z art. 6 ust. 1 u.p.z.p. ustalenia planu miejscowego, które jednocześnie nie mogą naruszać kierunków zagospodarowania wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Tak też dzieje się w przypadku terenów, na których skarżący prowadzi działalność gospodarczą. W planie wprowadzono zatem zgodnie z ustawowymi wymogami szereg ustaleń, które należy brać pod uwagę przy zagospodarowaniu swojej nieruchomości.

Tym samym nie sposób zgodzić się z twierdzeniem, że naruszono art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p. poprzez nieuwzględnienie w planie walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, bowiem plan był sporządzany na podstawie obowiązującego studium, aby w możliwie największym stopniu uwzględnić interesy indywidualne, a w szczególności wszystkie aspekty ekonomiczne i gospodarcze wynikające z zaistniałych zmian planistycznych i społecznych. Wykluczono w ten sposób jakąkolwiek dowolność w kształtowaniu układu urbanistycznego miasta. Duża część złożonych wniosków do planu miejscowego została przez burmistrza uwzględniona i wprowadzona do treści projektu planu. Jedynie w przypadkach ewidentnej kolizji z ważnym celem publicznym (np. drogi, podstawowy układ zieleni miejskiej, czy strefa ochrony ujęcia wody) albo na skutek ograniczenia uciążliwości istniejącego zakładu wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu danych nieruchomości. Każdorazowe rozstrzygnięcie było podejmowane w sposób indywidualny, po przeprowadzeniu wnikliwych analiz w celu uniknięcia bądź zminimalizowania stopnia ograniczenia interesów indywidualnych. Ustalona powierzchnia terenów budowlanych jest wynikiem uwzględnienia w bardzo szerokim zakresie zarówno walorów ekonomicznych przestrzeni, jak i prawa własności. Podnieść należy, iż Piotr Kujawski nie będący właścicielem działki oznaczonej nr geodezyjnym 46 obręb 1, natomiast jednocześnie będący współwłaścicielem istniejącego zakładu produkcyjnego „Małe Elektrownie Wodne”, prowadzącego działalność gospodarczą na działkach nr: 45/2 i 46 obręb 1 miasta Kościerzyna - po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obejmującego m.in. teren działki 46 wnosząc o „utrzymanie dotychczasowej funkcji, to znaczy siedliska istniejącego bez prawa zabudowy”. Wbrew twierdzeniom skarżącego inne jego wnioski na etapie opracowania planu nie były składane. To na działkach, na których skarżący prowadzi działalność gospodarczą jako współwłaściciel istniejącego zakładu produkcyjnego "Małe Elektrownie Wodne" spółka cywilna Jerzy, Maria, Piotr Kujawscy, zwłaszcza biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, dopuszczono istniejące funkcje przemysłowe z możliwością nowej zabudowy, a nie jak podaje skarżący mieszkaniowo

usługowe. Jednocześnie wprowadzono linie zabudowy oraz narzucono dla tego obszaru, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, na działce 46, lokalizację pasa zieleni w formie biogrup tj. zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, pełniących funkcje zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m. Zieleń ta miała stanowić strefę buforową, izolację między planowaną funkcją mieszkaniowo usługową, a istniejącym zakładem produkcyjnym.



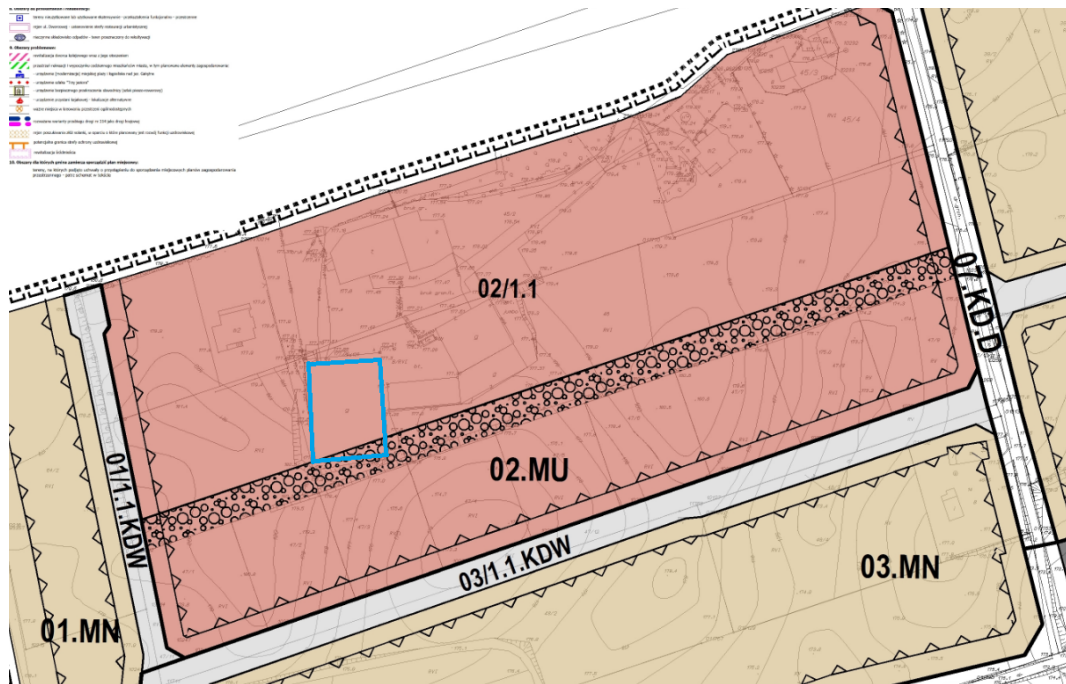
Źródło: fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta przyjętego uchwałą Nr LXVI/511/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 listopada 2010 r.

Nadmienić należy, iż obszar działki 46 w chwili opracowywania planu miejscowego w zdecydowanej większości był zadrzewiony, co obrazuje poniższe zdjęcie lotnicze z dnia 3 lipca 2010 r. pozyskane od Głównego Geodety Kraju z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie. Uchwalony plan miejscowy przewidywał możliwość rozbudowy istniejącego zakładu, nakładając jedynie obowiązek zachowania 10 m pasa zieleni izolacyjnej, zlokalizowanego przy południowej granicy działki 46.



Podkreślić należy, że hala produkcyjna, zlokalizowana jak podaje skarżący w odległości 5,08 metra od granicy z sąsiednią działką 47 (aktualnie działki nr: 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11), została wybudowana po uchwaleniu planu zatem niezgodnie z jego ustaleniami.

Z uwagi na ten fakt skarżący nie może uzyskać decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotowej hali.



Źródło: fragment rysunku zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta przyjętego uchwałą Nr XV/108/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r., z widoczną na podkładzie rysunku planu, podkreśloną kolorem niebieskim nową halą produkcyjną.

Ad. 2. Odnosząc się do zarzutu naruszenia trybu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności poprzez brak indywidualnego i merytorycznego rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu zagospodarowania przestrzennego przez mieszkańców obszaru, których tenże plan dotyczy i odrzucenie ich a priori bez podejmowania odrębnych uchwał w tym zakresie oraz nieprzekazanie ich Radzie Miasta Kościerzyna co w konsekwencji doprowadziło do jedynie iluzorycznego zapewnienia właścicielom działek objętych planem zgłaszania swoich uwag i zastrzeżeń, podważenia zaufania obywateli do organów administracji publicznej oraz wydania uchwały sprzecznej z interesem społecznym i słusznym interesem obywateli, również nie można się z nim zgodzić.

Należy stwierdzić, że wszystkie zgłoszone w ustawowym terminie uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że uwagami, które burmistrz ma obowiązek rozpatrzyć są uwagi złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz wniesione w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu, ale nie krótszym niż 14 dni po zakończeniu wyłożenia projektu planu. Do omawianego projektu planu uwagi można było składać przez okres 14 dni po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 u.p.z.p. burmistrz rozpatruje tylko uwagi zgłoszone w w/w terminie. Projekt planu wyłożony był do wglądu publicznego w dniach 03.09.2010 r. do 24.09.2010 r. W dniu 23.09.2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Termin składania uwag upłynął z dniem 08.10.2010 r. Skarżący w przewidzianym terminie nie złożył żadnej uwagi.

Po rozpatrzeniu przez burmistrza, złożonych w terminie uwag zgodnie z art. 17 pkt. 14 burmistrz przekazał Radzie Miasta projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt. 11 w/w ustawy.

Ważne jest to, że Rada Miasta Kościerzyna rozpoznawała wszystkie uwagi nieuwzględnione przez burmistrza, wśród których jak już wyżej wspomniano nie było uwagi skarżącego.

Niezasadny jest zatem zarzut jakoby Rada Miasta Kościerzyna błędnie głosowała nad rozpoznaniem uwag. Załącznik nr 2 do planu miejscowego obejmuje szczegółowo opisane poszczególne uwagi i w sytuacji, w której w czasie sesji Rady Miasta żaden z radnych nie zabierał głosu w sprawie uwag, dopuszczalne było przegłosowanie wszystkich uwag jednocześnie, przyjmując tym samym sposób rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych zgodnie z projektem dokumentu. Można wskazać, że było to zasadne, ponieważ w razie innego stanowiska Rady Miasta co do uwag należałoby przełożyć na późniejszy termin głosowanie nad planem miejscowym (właśnie ze względu na uwzględnienie którejs z uwag). Ponadto radni otrzymali przed terminem

sesji projekt uchwały, omawiali go na komisjach stałych, a więc powinni wiedzieć o proponowanym sposobie załatwienia nieuwzględnionych przez burmistrza uwag (tak w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie WS II SA/Kr 817/11).

Należy również podkreślić, że potwierdzeniem faktu prawidłowości przeprowadzenia procedury planistycznej jest uznanie przez Wojewodę Pomorskiego, iż podjęta uchwała jest zgodna z prawem. Nie może, zatem być mowy o naruszeniu trybu sporządzania planu, bowiem uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego w dniu 11 lutego 2011 r. i w dniu 26 lutego 2011 r. weszła w życie.

W tym miejscu należy wskazać, że skarżący powołuje się natomiast na wniosek (nie uwagę) złożoną w dniu 3 września 2007 r., przy czym wniosek ten nie został złożony w ustawowym terminie, a ponadto dotyczył on woli skarżącego, jak i pozostałych mieszkańców przy ul. Wiejskiej 8, aby pozostawić ich grunty bez zmian. Prosimi o pozostawienie jak dotychczas, to znaczy siedliska istniejącego bez prawa rozbudowy. Podobnej treści wniosek wpłynął do tut. Urzędu 11.09.2006 r. Przy czym nadmienić należy, iż burmistrz zgodnie z art. 17 pkt 3) ówczesnie obowiązujących przepisów, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania, miał obowiązek rozpatrzyć złożone w wyznaczonym terminie wnioski, co też uczyniono. Ustawodawca nie przewidział natomiast konieczności przedstawienia ich radzie gminy.

Ad. 3. Odnosząc się do zarzutu naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez nieprecyzyjne oznaczenie w załączniku graficznym uchwały granic oddzielających poszczególne obszary, a w szczególności nieprecyzyjne oznaczenie granic zieleni izolacyjnej, położonej na działkach 46 i 47, obręb 1 miasta Kościerzyna, należy stwierdzić, iż zarzut jest bezpodstawny.

W odniesieniu do zarzutu o nieprecyzyjnym rozgraniczeniu terenów o różnym przeznaczeniu, w tym w szczególności oznaczenia granic terenu zieleni izolacyjnej podkreślić trzeba, że zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 3) lit. c) obowiązującego planu miejscowego dla terenu 02.MU (w granicach, którego położona jest m.in. działka nr 46) i dla obszaru oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup, tj. zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, pełniących funkcje zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m. Na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, odpowiednim symbolem oznaczone jest miejsce lokalizacji pasa zieleni, która ma stanowić izolację między planowaną funkcją mieszkaniowo usługową, a istniejącym zakładem produkcyjnym. Załącznik graficzny obowiązującego planu wskazuje to miejsce jednoznacznie - pas zieleni izolacyjnej jest położony w granicach działki nr 46, a nie jak twierdzi skarżący w granicach działki nr 47. W oznaczonym miejscu mają się znaleźć (obowiązkowo) zwarte grupy drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, które mają pełnić strefę buforową pomiędzy istniejącą funkcją produkcyjną, a planowanymi terenami mieszkaniowo usługowymi. Załącznik graficzny sporządzony jest na kopii mapy pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego w skali 1:1000. Na mapie tej znajdują się m.in. granice działek, jak również wszystkie inne elementy zarówno terenowe jak i stanowiące zagospodarowanie terenu, które na mapie do celów planistycznych muszą być ujęte.

Należy również podkreślić, że zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna omawiany teren określony jest, jako obszar zabudowy mieszkaniowo usługowej. To zatem w celu zachowania istniejącego zakładu przemysłowego i ewentualnej możliwości jego rozwoju wprowadzono odpowiednie zapisy w obowiązującym planie, ale jednocześnie uznając, że powinien on być odizolowany od funkcji mieszkaniowych (wskazanych w studium, jako docelowe dla tego terenu) wprowadzono obowiązek lokalizacji zieleni izolacyjnej w postaci biogrup przy południowej granicy działki na której funkcjonuje zakład produkcyjny.

Ad. 4. Odnosząc się do zarzutu naruszenia władztwa planistycznego gminy, poprzez naruszenie zasady proporcjonalności oraz równości wobec prawa, prowadzące do naruszenia prawa własności przysługującego właścicielom działki nr 46 w obrębie 1 miasta Kościerzyna, w żadnym razie nie można zgodzić się z tym twierdzeniem.

Ustalenia planu nie naruszają w żaden sposób prawa do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia jego spraw w rozsądnym terminie przez niezawisły i bezstronny sąd (art. 6 ust. 1 Europejskiej konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności), ani prawa ochrony własności i innych praw majątkowych i prawa dziedziczenia (art. 21 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej), tym samym brak jest podstaw do podnoszenia, iż doszło do naruszenia zasady proporcjonalności oraz równości obywateli wobec prawa. To właśnie w myśl linii orzeczniczej, na którą powołuje się skarżący, chcąc znaleźć kompromis pomiędzy interesem społecznym i interesem indywidualnym, a także respektując zasadę równości obywateli wobec prawa wprowadzono m.in. dla działki 46 na której skarżący prowadzi działalność gospodarczą jako współwłaściciel

istniejącego zakładu produkcyjnego "Małe Elektrownie Wodne" spółka cywilna Jerzy, Maria, Piotr Kujawscy, możliwość zachowania funkcji dla istniejącego zakładu produkcyjnego, a nawet jego rozwoju, wprowadzając jednakże pewne ograniczenia w ustaleniach tekstowych i graficznych planu miejscowego. Ograniczenia te wynikają przede wszystkim z obowiązku lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m, która ma pełnić strefę buforową pomiędzy istniejącą funkcją produkcyjną, a planowanymi terenami mieszkaniowo usługowymi. Wbrew twierdzeniom skarżącego, pozbawione zasadności, racjonalności i sprawiedliwości byłoby podzielenie strefy zieleni izolacyjnej pomiędzy obie graniczące działki tj. działkę 46 i 47 (aktualnie działki nr: 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11), bowiem przeznaczenie byłej działki 47 na cele mieszkaniowo-usługowe nie wpływa negatywnie na działkę 46, na której dopuszczono istniejące funkcje przemysłowe. Przeciwnie, istniejący zakład produkcyjny może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie. Ponadto skarżący podaje, iż oznaczenie pasa zieleni o szerokości 10 m na działce, która ma blisko 300 metrów szerokości powoduje wyłączenie spod możliwości zabudowy gruntu o powierzchni prawie 3000 m², co jego zdaniem jest nadużyciem władztwa planistycznego i rażąco nieproporcjonalnością. Zdaniem tut. organu twierdzenie takie jest pozbawione podstaw, bowiem powierzchnia działki 46 obręb 1 miasta Kościerzyna wynosi 1,1952 ha. Biorąc pod uwagę tereny wyłączone spod zabudowy, tj. pas zieleni (zdaniem tut. organu pow. ok. 2700 m²) i obszary pomiędzy granicą działki a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, teren na którym można realizować zabudowę ma powierzchnię około 8.500 m². Przy czym zgodnie z ustaleniami tekstowymi planu wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki może wynieść 30%, natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%. Należy też zauważyć, że wskazany do lokalizacji pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działek 46 i 47 stanowić może część ustalonej w planie 40% powierzchni biologicznie czynnej. Podkreślić trzeba, że wymóg określenia powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt.6). Także miejsce lokalizacji zieleni i określenie jej formy (na części działki 46) było jedynie doprecyzowaniem ustawowego wymogu i było zabiegiem celowym, co jak wskazano miało służyć odizolowaniu kolidujących ze sobą funkcji. Ponadto właściciel działki może zrealizować zabudowę kubaturową o powierzchni 3.585,60 m², bez ograniczeń powierzchniowych dotyczących poszczególnych budynków, na wyznaczonym obszarze i dodatkowo utwardzić taką samą powierzchnię działki. Tut. organ uznał, iż takie ustalenia stworzyły bardzo dużą możliwość rozwoju istniejącego zakładu produkcyjnego, zwłaszcza iż sam skarżący na etapie opracowywania planu wnosił o pozostawienie istniejącego siedliska bez prawa rozbudowy. Sprawą do wyjaśnienia pozostaje budowa hali produkcyjnej niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Reasumując stwierdza się, że podjęta przez Radę Miasta Kościerzyna uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta nie narusza żadnych zasad sporządzenia planu miejscowego, jak również obowiązującego prawa. Nie daje się również podstaw do twierdzenia, że ustalenia planu naruszają interes prawny właścicieli terenów objętych planem.