

z dnia 14 lutego 2017 r.

w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

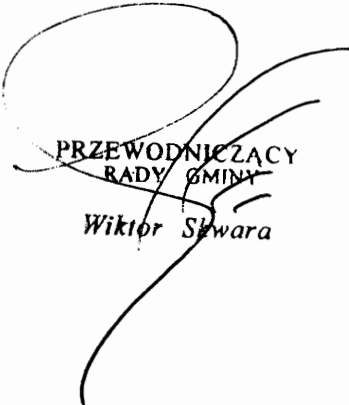
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Agnieszki Warchoń złożonego pismem z dnia 1 listopada 2016 r. i wysłuchaniu opinii Komisji Rewizyjnej uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania Pani _____ do usunięcia naruszenia prawa uchwałą Nr XII/103/07 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 6 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁĘŻANY 1” w gminie Miejsce Piastowe (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r. Nr 96, poz. 2127).

2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 1 stanowi opinia Komisji Rewizyjnej, będąca załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miejsce Piastowe.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wiktor Skwara

Opinia
Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Miejsce Piastowe
z dnia 20 stycznia 2017r.

Komisja Rewizyjna Rady Gminy Miejsce Piastowe, na podstawie uchwały Nr XXIX/192/2016 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej przeprowadzenia kontroli problemowej, zbadała sprawę określoną w piśmie z dnia 1 listopada 2016 r. wniesionym przez Panią [imię] dotyczącym wniosku o usunięcie naruszenia prawa.

Komisja ustaliła, co następuje:

Pani [imię] [nazwisko] pismem z dnia 1 listopada 2016 r. wezwała Gminę Miejsce Piastowe do usunięcia naruszenia prawa dotyczącego uchwały Nr XII/103/07 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 6 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁĘŻANY 1” w gminie Miejsce Piastowe w części: Rozdział II, par. 7, pkt 12 dotyczący terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1-MN4. W uzasadnieniu swojego wezwania pani [imię] [nazwisko] podała, że zapisy w/w uchwały nie podają definicji „drogi obsługującej teren”. W dalszej części swojego wniosku wskazała, że zgodnie z w/w uchwałą obsługa komunikacyjna terenu MN1-MN4 odbywa się:

- a) z drogi publicznej KD-GP poprzez istniejące zjazdy indywidualne;
- b) z drogi publicznej KD-Z poprzez istniejące i projektowane zjazdy indywidualne;
- c) z drogi publicznej KD-D poprzez istniejące i projektowane zjazdy indywidualne;
- d) z ogólnodostępnych dróg wewnętrznych: KDW1, KDW2, KPJ.

Pani [imię] [nazwisko] wskazała, iż w związku z cytowanym zapisem w/w Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, zwanego dalej MPZP, obsługa komunikacyjna terenu całkowicie pomija działki, które nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dostęp do drogi publicznej jest zapewniony poprzez ustanowienie służebności przechodu i przejazdu. Dodatkowo zarzuciła, że zapisy MPZP nie podają definicji „drogi obsługującej teren”. Wymieniła również, że zapis dotyczący położenia kalenicy odsyła do definicji frontu działki. Jak wskazała wnioskodawczyni, zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. front działki to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Pani [imię] [nazwisko] zaznaczyła także, że kwestia wyznaczenia frontu działki była przedmiotem orzeczeń sądów administracyjnych, które przyjęły, że front działki jest to teren przyległy np. do drogi wewnętrznej czy drogi służebnej, jeżeli to z nich następuje wejście lub wjazd na działkę, podając jednocześnie orzeczenia w tym zakresie (wyrok WSA

w Krakowie z dnia 10.05.2009r. sygn. akt SA/Kr 898/08, Lex nr 569223, wyrok WSA w Łodzi z dnia 8.05.2012r. sygn. akt II SA/Łd 235/12 Lex nr 1166244, wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 2.10.2014 r. sygn. akt II SA/Rz 675/14).

Pani wskazała, że nieprecyzyjne zapisy uchwały naruszają jej interes prawny, ograniczają prawo własności i narzucają błędną interpretację frontu działki. Wyjaśniła także, że nieprecyzyjne zapisy MPZP skutkowały odmówieniem udzielenia pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego na działce nr ew. 831/2 w Łężanach ze względu na trudności interpretacyjne zapisów planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu. Działka o nr ew. 831/2 posiada dostęp do drogi publicznej przez ustanowioną służebność gruntową. Działka ta nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej (ul. J. Potockiego), zatem za front działki należy uznać jej zachodnią część, która przylega bezpośrednio do drogi służebnej. Podsumowując swoje wezwanie Pani stwierdziła, że nieprecyzyjne zapisy w MPZP powodują, że wydawanie pozwoleń na budowę odbywa się w sposób zupełnie dowolny, z pominięciem obowiązujących przepisów prawa, tym samym wprowadzając chaos architektoniczny, gdyż nowe budynki położone są kalenicą prostopadle lub równoległe do frontu działki, w zależności od punktu widzenia osoby wydającej pozwolenie na budowę.

W dniu 2 grudnia 2016 r. Komisja Rewizyjna zwróciła się z wnioskiem o wydanie opinii prawnej w sprawie zmiany postanowień § 7 ust. 12 pkt 4 i pkt 7 lit f uchwały Nr XII/103/07 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 6 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁEŻANY 1” w gminie Miejsce Piastowe (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007r., Nr 96, poz. 2127) w związku z wezwaniem do usunięcia naruszenia prawa, które skierowała do Gminy Miejsce Piastowe Pani

Jak wynika z przedłożonej opinii prawnej sporządzonej w dniu 10 stycznia 2017r. zapisy przedmiotowej uchwały w sposób wystarczająco czytelny określają sposób obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1-MN4. Jak wynika z zapisów § 7 ust. 12 pkt 4 w/w uchwały obsługa komunikacyjna terenu MN1-MN4 odbywa się:

- 1) z drogi publicznej KD-GP poprzez istniejące zjazdy indywidualne;
- 2) z drogi publicznej KD-Z poprzez istniejące i projektowane zjazdy indywidualne;
- 3) z drogi publicznej KD-D poprzez istniejące i projektowane zjazdy indywidualne;
- 4) z ogólnodostępnych dróg wewnętrznych: KDW1, KDW2, KPJ.

Powyższy zapis wprowadza ład przestrzenny bowiem wszystkie w/w oznaczenia dróg (publiczne i wewnętrzne) stanowią drogi ogólnodostępne, służące nieograniczonej liczbie potencjalnych użytkowników, którzy mogą swobodnie z nich korzystać. Natomiast służebność

drogowa służy tylko do wyłącznego użytku określonych podmiotów. Nadto służebności drogowe nie mają samoistnego charakteru, są bowiem związane z własnością nieruchomości władnącej tak silnie, iż stanowią jej część składową, o czym stanowi art. 50 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.). Innymi słowy służebność drogowa, to nic innego, jak inne prawo majątkowe w rozumieniu art. 44 Kodeksu cywilnego przynależne prywatnoprawnemu podmiotowi, czyli każdorazowo właścicielowi nieruchomości władnącej. Służebność drogowa w odróżnieniu od w/w dróg, nie jest naniesiona na część graficzną MPZP. Oznacza to, że uwzględnienie wniosku Pani

poprzez wprowadzenie do przedmiotowej uchwały definicji „drogi obsługującej teren”, która w swojej treści będzie obejmowała oprócz dróg wymienionych w § 7 ust. 12 pkt 4 również służebności drogowe, zaburzyłoby wprowadzony ład architektoniczny dla nowobudowanych budynków. Brak jest bowiem, w przypadku uchwalania MPZP czy jego zmiany, możliwości przewidzenia wszystkich potencjalnych wariantów służebności drogowych dla nowych zabudowań. To zaś mogłoby spowodować, że kalenice nowobudowanych budynków byłyby położone raz równoległe, a raz prostopadle do frontu działki od strony dróg (w tym od strony służebności drogowych), a każdy z tych budynków mógłby być odwrócony w inną stronę względem siebie. Taki sposób usytuowania nowobudowanych budynków nie sprzyjałby ładowi architektonicznemu.

W przedmiotowej opinii prawnej odniesiono się także do argumentów zawartych w piśmie Pani , tj. przywołanego rozporządzenia oraz orzeczeń sądów administracyjnych, stwierdzając, iż cytowane zapisy rozporządzenia oraz wyroki, odnoszą się do całkowicie odmiennej sytuacji faktycznej i prawnej. Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) dotyczą terenów gdzie nie obowiązuje MPZP, a usytuowanie planowanych inwestycji określone jest w decyzji o warunkach zabudowy. Powyższe stwierdzenie dodatkowo podkreśla § 1 w/w rozporządzenia, stanowiąc, iż rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Również przywołane orzeczenia sądowniczo-administracyjne odnoszą się do stanu faktycznego, gdzie nie obowiązuje MPZP i są wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Jest to więc sytuacja całkowicie odmienna od tej, której dotyczy przedmiotowa sprawa, bowiem przepisy w/w rozporządzenia nie stosuje się dla terenów gdzie obowiązuje MPZP.

Jak wynika ostatecznie z w/w opinii prawnej, zapisy przedmiotowej uchwały w sposób dostateczny określają zarówno usytuowanie kalenicy budynku względem frontu działki, jak również w sposób prawidłowy określają obsługę komunikacyjną terenów MN1-MN4.

Komisja Rewizyjna odniosła się także do zarzutu Pani [imię], który dotyczył sposobu usytuowania budynku mieszkalnego na działce nr ew. 1358/3 położonej w Łężanach. Wnioskodawczyni podniosła, iż w podobny przypadek, co do jej stanu faktycznego, dotyczy działki nr ew. 1358/3 położonej w Łężanach, dla której wydano pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego, który jest usytuowany kalenicą równoległą do drogi służebnej, natomiast jest ustawiony prostopadle do ul. J. Potockiego. Komisja Rewizyjna wskazuje, że po pierwsze działka, którą wymieniła Pani [imię] w swoim piśmie, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną działkę dojazdową o nr ew. 1358/1, a po drugie wydzielona droga dojazdowa przylega bezpośrednio do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczonej na załączniku graficznym – KDW2. W związku z powyższym usytuowanie budynku na działce nr ew. 1358/3 położonej w Łężanach jest zgodne z MPZP.

Reasumując, Komisja Rewizyjna uznała, że zapisy uchwały Nr XII/103/07 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 6 listopada 2007r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁĘŻANY 1” w gminie Miejsce Piastowe w sposób dostateczny określają zarówno usytuowanie kalenicy budynku względem frontu działki, jak również w sposób prawidłowy określają obsługę komunikacyjną terenów MN1-MN4. Ponadto zapisy te nie naruszają obowiązujących przepisów prawa.

Mając powyższe na uwadze Komisja Rewizyjna wnosi, aby Rada Gminy Miejsce Piastowe podjęła uchwałę o odmowie uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej:

- 1) *Cherrie Ghezzer*.....
- 2) *[Signature]*.....
- 3) *Nojich*.....
- 4) *[Signature]*.....
- 5) *[Signature]*.....