

**UCHWAŁA NR XXXII.293.2017
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania Wnioskodawców do usunięcia naruszenia prawa uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się wezwania Państwa Moniki i Łukasza Auguścik reprezentowanych przez radcę prawnego Panią Małgorzatę Denst do usunięcia naruszenia prawa uchwałą Nr XXVIII.251.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów.

2. Treść odpowiedzi na wezwanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W wykonaniu niniejszej uchwały Przewodniczący Rady Miejskiej w Halinowie zawiadomi Wzywającego o stanowisku przyjętym przez Radę.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

Załącznik
do Uchwały Nr XXXII.293.2017
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Pismem datowanym z 12 marca 2017r. doręczonym Radzie Miejskiej w Halinowie w dniu 28 marca 2017r. Skarżący, reprezentowani przez Kancelarię Radcę Prawnego Małgorzatę Denst, wezwali Radę Miejską w Halinowie do usunięcia naruszenia prawa *dot. Uchwały nr XXVIII.251.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów, opublikowanej w Dz.Urz.Woj.Maz. z 2017r. poz. 1651 w dniu 20.02.2017r. (data wejścia w życie: 7 marca 2017r) w części w jakiej przedmiotowa uchwała ustala lokalizację projektowanej drogi 6 KDD poprzez działkę gruntu nr ew. 255 położoną w miejscowości Krzewina gmina Halinów z obrębu 0016.*

W uzasadnieniu pełnomocnik Skarżących zarzucił, iż *Uchwała nr XXVIII.251.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów, opublikowanej w Dz.Urz.Woj.Maz. z 2017r. poz. 1651 w dniu 20.02.2017r. (data wejścia w życie: 7 marca 2017r).* – obejmuje własność Skarżących, którą stanowi nieruchomość oznaczoną nr 255.

Zgodnie z nowo uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowana jest droga 6.KDD, która przebiega przez działkę gruntu nr 255 położoną w miejscowości Krzewina gmina Halinów z obrębu 0016. Pełnomocnik Skarżących podnosi, iż projektowana droga przebiega poprzez istniejącą na tej działce zabudowę mieszkalną jednorodziną. Realizacja tej drogi zgodnie z planem miejscowym spowoduje zmniejszenie nieruchomości (działki gruntu nr 255) co najmniej 300 m², konieczność przesunięcia istniejącego ogrodzenia (w tym bramy i furtki) o ok. 14 m, a przede wszystkim konieczność rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego – co w sposób dotkliwy narusza interesy właścicieli tej działki, w sposób nadmierny ogranicza i ingeruje nadmiernie w ich sferę prawa własności, a także zdaniem Skarżących stanowi przekroczenie granic władztwa planistycznego.

Stanowisko Skarżących jest nieuprawnione i nie zasługuje na uwzględnienie, dlatego też Rada Gminy nie uwzględniła wezwania do usunięcia naruszenia prawa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów uchwalonego *Uchwałą nr XXVIII.251.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016r.*

Na samym wstępie należy zaznaczyć, iż przedmiotowa uchwała nie narusza prawa jak również w trakcie jej uchwalania nie doszło do naruszenia procedury planistycznej.

W obszarze objętym niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego przewidziano duże powierzchnie terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej. Wymaga to zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z istniejącym układem drogowym. Zadaniem gminy jest zapewnienie warunków dla realizacji infrastruktury w taki sposób, aby tereny przeznaczone pod zabudowę posiadały dostęp do drogi publicznej.

Kwestionowany przez skarżącą odcinek drogi przebiegający przez działkę gruntu nr 255 łączy odcinek drogi biegnący przez tereny innych nieruchomości (istniejący w planach zagospodarowania przestrzennego sąsiednich miejscowości) z drogą publiczną. Plan ten umożliwi najkrótsze połączenie z drogą publiczną, której lokalizacja została przewidziana w planie zagospodarowania przestrzennego

zarówno Cisia jak i Żwirówki. Zajęcie części terenu działki nr 255 pod drogę publiczną 6.KDD stanowi kontynuację układu drogowego w kierunku Cisia i Żwirówki.

Należy podkreślić, iż procedura uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Krzewiny obejmowała trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Krzewina (dalej również MPZPMK) oraz dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Lokalizacja przebiegu drogi 6.KDD była powszechnie znana od lat mieszkańcom, bowiem jej układ obejmowały plany zagospodarowania przestrzennego sąsiednich miejscowości.

W trakcie pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego projektu MPZPMK, które miało miejsce od 17 lutego 2014 r. do 10 marca 2014r. Skarżący wnieśli dwie uwagi, domagając się *a) zmiany przeznaczenia dz. nr ewid. 255/1 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz b) wykazanie gdzie i dokąd droga 9.KDD będzie drogą dojazdową*. Uwagi Skarżących nie zostały uwzględnione, albowiem:

- uwaga a) narusza studium, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną działka zlokalizowana jest w części w terenie rolnym (R) – wolnym od zabudowy i pozostaje w dotychczasowym sposobie użytkowania.

- uwaga b) projektowana droga 9.KDD stanowi połączenie istniejącego układu komunikacyjnego: ul. Metalowej i ul. Szmaragdowej w miejscowości Cisie z ul. Mostową w miejscowości Żwirówka.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu MPZPMK, które miało miejsce w okresie od 04 marca 2015r. do 25 marca 2015r. Skarżący złożyli dwie uwagi:

a) *Brak zgody na zajęcie części działki o nr ewid.255/1 pod drogę publiczną 6.KDD;*

b) *Zmiana przeznaczenia pozostałej części działki o nr ewid. 255/1 na cele budowlane.*

Uwaga a) została przez Burmistrza nie uwzględniona, bowiem zajęcie części terenu pod drogę publiczną stanowi konieczność kontynuacji układu drogowego w kierunku Cisia i Żwirówki.

Natomiast uwaga b) została przez Burmistrza uwzględniona, wyniku czego doszło do zwiększenia terenu przeznaczenia budowlanego nr 255/1.

Co istotne uwzględnienie uwagi b) nastąpiło w skutek uznania argumentacji Skarżących, iż wydłużenie terenu budowlanego działki będzie stanowiło dla nich swoistego rodzaju rekompensatę utraty terenu działki pod budowę drogi 6.KDD. W piśmie z dnia 17.03.2013r., Skarżący podnosili, iż *„Wnosimy za tym o powiększenie przeznaczenia gruntów pod zabudowę mieszkaniową w związku z tym, iż zostanie zabrana nam część gruntu od strony drogi. Gdzie obecnie stoi Dom letniskowy i gospodarczy. Przy zabieraniu nam pod drogę części działki zmuszeni jesteśmy wybudować Dom na tyłach działki, której jesteśmy właścicielami.*

Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż z chwilą zatwierdzenia planu przestrzennego zagospodarowania dla danej miejscowości pozostaje kwestia wykupu terenów przeznaczonych pod obsługę publiczną w całym zakresie. Tak więc jeżeli nie zostanie zmienione przeznaczenie działki na cele budowlane MN dalsze moje egzystowanie będzie pod znakiem zapytania – czy wystąpić z wnioskiem o odkupienie całości działki przez gminę jako gestora dróg dojazdowych gminnych. Uważam, że bezpieczniejsze dla Gminy jest przesunięcie granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową niż odkupywać całość mojego gospodarstwa.”

Po mimo uwzględnienia przez Burmistrza uwagi Skarżących dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki 255/1 na cele budowlane, skarżący złożyli ponownie uwagę dotyczącą MPZPMK, w trakcie trzeciego wyłożenia projektu do publicznego wglądu co miało miejsce w okresie od 24 sierpnia 2016r. do 15 września 2016r., domagając się *zmiany lokalizacji drogi publicznej 6.KDD, na odcinku w którym przebiega przez działkę o nr 255 i przesunięcia jej poza obszar działki.*

Co istotne Skarżący nie domagali się zakazu budowy drogi, a jedynie zakazu lokalizacji pasa drogi w zakresie jakim obejmowała ona ich nieruchomości, żądając nieracjonalnego wydłużonego przebiegu odcinka drogi kosztem innych sąsiednich działek.

Fakt, świadomości Skarżących, konieczności przebiegu planowanej drogi publicznej 6.KDD przez teren działki 255/1 (jeszcze przed umiejscowieniem na jej terenie jakiegokolwiek budynku) potwierdza również decyzja warunkowa nr 789/2010 z dnia 20 sierpnia 2010r. zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości położonych w miejscowościach Krzewina i Cisie Gminy Halinów oznaczonych w ewidencji gruntów jako działka nr 74, działka nr 75, działka nr 78/2, działka nr 158, działka nr 159, działka nr 160, działka nr 255, *o ile właściciele dokonają, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielanych działek gruntu (...) oraz że przy zbywaniu działek, wydzielanych w wyniku podziału, zostanie ustanowiona służebność drogowa dla wydzielanych działek niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż wydzielanych działek wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działek nr 74/2, nr 75/2, nr 78/14, nr 158/2, nr 159/2, nr 160/2 i nr 255/2 stanowiących łącznie drogę wewnętrzną.*

Z uwagi na nie dopełnienie m.in. przez Skarżących w/w warunków organ decyzją z dnia 8 października 2013r. stwierdził wygaśnięcie decyzji Burmistrza Nr 798/2010 z dnia 20 sierpnia 2010r., zatwierdzającej projekt podziału w/w nieruchomości.

Nadto nie sposób zgodzić się z zarzutem Skarżących, iż *lokalizacja drogi 6.KDD- na całej szerokości działki nr 255, po przez istniejącą na tej działce zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej skutkuje koniecznością jej rozbiórki i stanowi nieuzasadnioną ingerencję gminy w prawo własności z nadużyciem zasady proporcjonalności ingerencji w sferę własności(...).*

Należy bowiem zaznaczyć, iż ową zabudowę jednorodziną stanowi niewielki domek konstrukcji drewnianej, mogący spełniać jedynie funkcję letniskową lub gospodarczą, nienadający się do stałego zamieszkania.

Nadto przeprowadzona wizja lokalna budynku, wskazuje iż budynek nie jest w sposób trwały związany z gruntem, co umożliwia bez konieczności rozbiórki owego budynku przesunięcie go w głąb działki. Pozostałe obiekty budowlane, na istnienie których powołują się Skarżący, o charakterze gospodarczym – stanowią kontenery, które z zasady mają funkcję przenośną i w każdej chwili mogą zostać przeniesione w głąb działki.

O ile więc budowa drogi 6.KDD wprawdzie narusza własność prywatną, bowiem działki przez które przebiega ulegają uszczupleniu, to nadal istnieje na nich możliwość realizacji tej samej ilości budynków, co przed uchwaleniem planu. Nadto na skutek uwag Skarżących, z uwagi na planowaną drogę i konieczność przesunięcia ogrodzenia o 9 metrów, (a nie jak twierdzą Skarżący 14 metrów) teren o przeznaczeniu budowlanym został im dodatkowo zwiększony. Powierzchnia działki Skarżących wynosi 0,4617 ha, natomiast uszczuplony teren pod budowę drogi wynosił będzie 223 m² (a nie 300 m²) co biorąc pod uwagę całkowitą powierzchnię działki w żaden sposób nie zakłóci właścicielom możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Podsumowując, wbrew twierdzeniom Skarżących przedmiotowa Uchwała nie narusza przywołanych przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ani przepisów kodeksu cywilnego dotyczących ochrony prawa własności. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na jej terenie, co daje gminie możliwość wprowadzenia w miejscowych planach zapisów dotyczących kształtowania nowej zabudowy bądź też jej zakazu, określania terenów zielonych, które mają służyć jej mieszkańcom, oraz wpływać na ochronę środowiska naturalnego.

W związku z podnoszonymi przez Skarżących zarzutami naruszenia prawa, w tym ochrony prawa własności, należy zauważyć, że ochrona ta wbrew stanowisku Skarżących, nie jest bezwzględna

i podlega ograniczeniom, o jakich mowa w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. Ponadto art. 140 KC stanowi, iż właściciel może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W art. 64 ust. 3 Konstytucja przewiduje możliwość ograniczenia prawa własności w drodze ustawy, w takim jednak zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem **zasady proporcjonalności**, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Stosownie przy tym do art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym przypadku prawa własności, mogą być ustanawiane tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia, wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji dla osiągnięcia celów, dla których są stanowione określone ograniczenia, a muszą być one stanowione ustawą. Jedną z ustaw ograniczających prawo własności jest właśnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego. Przepis art. 4 u.p.z.p. umocowuje gminę do ustalania w planach miejscowych przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności, zaś z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. wynika zasada władztwa planistycznego (samodzielności planistycznej) gminy. Prawo własności jest tylko jednym z wielu elementów, jakie należy brać pod uwagę w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów miejscowych mają walor norm powszechnie obowiązujących, określają granice korzystania z nieruchomości i wraz z innymi przepisami prawa kształtują wykonywanie prawa własności nieruchomości.

Uchwała w skarżonej części **czyni zadość przedłożeniu interesu publicznego (tj. jakim jest budowa drogi publicznej) nad interesem indywidualnym Skarżących**, bowiem w interesie publicznym leży racjonalne kształtowanie ładu przestrzennego jak i zapewnienie właścicielom sąsiednich nieruchomości dostępu do drogi publicznej, tymczasem wnioski Skarżących o uchylenie Uchwały w części w jakiej przewiduje przebieg drogi 6.KDD przez teren działki 255, stanowi nadużycie prawa podmiotowego i jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego, w związku z czym mając na uwadze art. 5 k.c. nie może zasługiwać na ochronę.

Przenosząc powyższe wywody na grunt przedmiotowej sprawy, należy stwierdzić, iż o ile kwestionowana uchwała może naruszać interes Skarżących to jednak nie narusza prawa. *„Obowiązek uwzględnienia skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia jest związane z **jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego**. Obowiązku takiego nie ma jednak wówczas, gdy naruszony zostaje **wprawdzie interes prawny lub uprawnienie, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie tzw. władztwa planistycznego, w którego ramach rada gmina ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy.**”*

II OSK 355/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie LEX nr 920623
- wyrok z dnia 12 maja 2011 r.

Mając powyższe na uwadze Rada Miejska podjęła uchwałę jak na wstępie.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.), 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. Wnioskodawcy, reprezentowani przez radcę prawnego Panią Małgorzatę Denst w dniu 28 marca 2017 roku wezwali Radę Miejską w Halinowie do usunięcia naruszenia interesu prawnego uchwałą Nr XXVIII.251.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów.

Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem Rada Miejska jest zobowiązana rozpatrzyć wezwanie. Po analizie sprawy i wnioskach Komisji Zagospodarowania Przestrzennego, Gospodarki Komunalnej i Inwestycji, uzasadnione jest podjęcie w/w uchwały .