

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Sebastian Olszewski

Szczecin, dnia 26 listopada 2021 roku

Wojewódzki Sąd Administracyjny w
Szczecinie
ul. Staromłyńska 10
70-561 Szczecin

Skarżący:

Organ: Rada Miejska w Policach; reprezentowana przez radcę prawnego Sebastiana Olszewskiego, Aleja Papieża Jana Pawła II 23 lok. 12, 70-454 Szczecin

Odpowiedź na skargę

Działając w imieniu Gminy Police, pełnomocnictwo w załączeniu, na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej p.p.s.a.) przekazuję skargę Pana _____; na Uchwałę Nr LVI/409/10 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Tatynia” i wnoszę o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenie od skarżącego na rzecz organu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Uzasadnienie

W dniu 3 września 2021 roku wpłynęło wezwanie Pana _____ do usunięcia naruszenia prawa wywołanego Uchwałą Nr LVI/409/10 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 czerwca 2010 roku w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Tatynia”. W odpowiedzi Rada Miejska w Policach odmówiła uwzględnienia w/w wezwania Uchwałą Nr XXXIV/356/2021 Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 września 2021 roku w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Dnia 29 października 2021 roku wpłynęła do tutejszego urzędu skarga, oparta na podstawie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, na Uchwałę Nr LVI/409/10 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Tatynia”.

Zaskarżonej uchwale skarżący zarzuca naruszenie prawa materialnego:

UWAGA NOWY ADRES DO KORESPONDENCJI:

Aleja Papieża Jana Pawła II 23 lok. 12, 70-454 Szczecin

Tel: + 48 883 245 777

E-mail: s.olszewski@sbo.com.pl, b.kubiak@sbo.com.pl

1. art.10 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuwzględnienie w studium uwarunkowań dotyczących przeznaczenia zagospodarowania i uzbrojenia terenu co doprowadziło do uchwalenia planu, który zakładał, za działki 5/51, 5/52, 5/53, 5/54, 5/55 obręb ewidencyjny Sierakowo, gmina Police będą miały przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej – usługi rzemiosła, podczas gdy wcześniejsze założenia wskazywały, że będą to tereny mieszkalne,

2. art.1 ust. 2 pkt 7 w zw. z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ogranicza prawo własności skarżącego, bowiem redakcja § 104 uchwały pozwala na przyjęcie, że na wszystkich działkach należących do skarżącego możliwe jest posadowienie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, a co za tym idzie posadowienie budynku mieszkalnego na tylko jednej z tych działek spowoduje niemożność zabudowania pozostałych działek budynkami mieszkalnymi.

Naruszenie przepisów postępowania, tj.:

3. art. 7 kpa w zw. z art. 8 kpa poprzez wydanie aktu prawa miejscowego, który narusza prawo skarżącego, bowiem skarżący pozbawiony został możliwości posadowienia budynków mieszkalnych na wszystkich swoich działkach;

4. art. 7a § 1 kpa poprzez rozstrzygnięcie niedających się rozstrzygnąć wątpliwości na niekorzyść strony, podczas gdy wątpliwość co do możliwości posadowienia na wszystkich działkach po jednym budynku mieszkalnym, czy też jednego budynku mieszkalnego na wszystkich działkach łącznie, co doprowadzi do sytuacji, w której zabudowa jednej działki uniemożliwi zabudowanie kolejnych wynika z wadliwego sformułowania § 104 zaskarżonej uchwały, co prowadzi do znacznego ograniczenia prawa własności skarżącego.

Skarżący wniósł o:

- dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci zawiadomienia wydanego przez starostę Polickiego w dniu 31 maja 2021r. znak: AB.6740.81.P.DU na okoliczność ustalenia, że zapis zawarty w § 104 zaskarżonej uchwały wywołuje wątpliwości interpretacyjne, które mogą prowadzić do znacznego ograniczenia prawa własności skarżącego;
- stwierdzenie nieważności § 104 uchwały Rady miejskiej w Policach z dnia 29 czerwca 2010 roku nr LVI/409/10,
- zasądzenie od Rady Miejskiej w Policach na rzecz skarżącego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W ocenie organu złożona skarga pozbawiona jest usprawiedliwionych podstaw i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie z przyczyn wskazanych poniżej.

Miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części

dotyczącej miejscowości: Sierakowo, Leśno Górne i Stare Leśno uchwalony Uchwała Nr XLII/328/01 z dnia 30 października 2001 roku dla działki nr 5/15 w § 3 ust. 1 pkt 3 w treści ustaleń szczegółowych ustalał przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa jednorodzinna. W § 3 ust. 1 pkt. 4 uchwały zostały określone ustalenia kompozycji i form zabudowy tj.:

- a) ustalono powierzchnię zabudowy do 30% pow. działki
- b) ustalono pow. biologicznie czynną min. 50%
- c) ustalono wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji
- d) ustalono kąt nachylenia połaci dachu 30-40 stopni
- e) ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 1000 m²

Zgodnie z tymi ustaleniami został dokonany podział działki 5/15 i wydzielono działki oznaczone na mapie nr: od 5/51 do 5/55 o pow. min. 1000, gdzie każda z nowo wydzielonych działek była możliwa do zagospodarowania na cele zgodne z planem tj. na zabudowę każdej działki budynkiem mieszkalno-usługowym o parametrach określonych powyżej.

W zakresie Uchwały Nr LVI/409/10 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 czerwca 2010 roku (Dz. Urzęd. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 września 2010 roku Nr 92, poz. 1697), w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Tatynia” znalazł się teren elementarny w jednostce S, w skład którego weszły wydzielone już działki nr: od 5/51 do 5/55. W dziale II postanowień wspólnych dla całego obszaru objętego planem, w § 7 ust. 1 pkt 4 uchwały ustalono podział obszaru planu na 119 terenów, w tym w jednostce S dwa tereny m.in. teren 92.UR/MN. Zgodnie z § 7 ust. 2 uchwały dla w/ w terenie określono następujące przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i UR - teren zabudowy usługowej - usługi rzemiosła. W rozdziale 4 ustaleń szczegółowych dla jednostki S w § 104 dla terenu 92.UR./MN obowiązują następujące ustalenia:

§ 104. Dla terenu 92.UR/MN ustala się:

Symbol terenu		92.UR/MN	powierzchnia ok. 0,63 ha	Jednostka S
				Arkusze 4
1)	przeznaczenie terenu:		tereny zabudowy usługowej - usługi rzemiosła: dopuszcza się budynek mieszkalny;	
2)	zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:		a) nową zabudowę należy kształtować pod względem skali, gabarytów i formy dachu w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy występujących w regionie; b) wykończenie elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, c) ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;	
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:		jak w §9. ust.2. pkt 3;	

4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych;
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie ustala się;
6)	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu b) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki, c) procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki, d) wysokość nowej zabudowy: - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, nie więcej niż 9,0 m, - dla budynków usługowych, gospodarczych lub warsztatowych: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7,0 m, e) wysokość posadzki parteru: nie więcej niż 0,8 m, f) geometria dachu: - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 50°, - dla budynków usługowych, gospodarczych lub warsztatowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 22° - 45°;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się;
8)	szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:	jak w stanie istniejącym;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geologiczno-inżynierskie w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:	a) dostępność komunikacyjna: z drogi położonej poza granicami opracowania przy południowej granicy terenu, b) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach własnej działki: nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
11)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:	jak w §14. ust.1.;
12)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:	nie określa się;
13)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

Jak wynika z powyższego w art. 104 ust. 1 ustalono przeznaczenie dla całego terenu elementarnego „tereny zabudowy usługowej - usługi rzemiosła: dopuszcza się budynek mieszkalny”, następnie w ust. 6 uszczegółowiono powyższy zapis poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu tj. m.in.:

- określono wielkość pow. zabudowy max 30%,
- określono wielkość pow. biologicznie czynnej minimalnie 25%;
- określono wysokość budynku i ilość kondygnacji - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego ustalono 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków usługowych, gospodarczych, warsztatowych ustalono również 2 kondygnacje nadziemne;
- określono geometrie dachu - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30 - 50 stopni;

- dla budynków usługowych, gospodarczych lub warsztatowych określono dachy dwuspadowe o kacie nachylenia dachu 22-45 stopni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tatynia” określa dla każdej z działek znajdujących się w terenie 92.UR/MN możliwość zabudowy działki poprzez budowę budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego w zależności od potrzeb oraz możliwość budowy budynków: usługowego, gospodarczego, warsztatowego. Z ustaleń planu wynika, że na każdej z działek może powstać jeden budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy oraz budynki związane z tym obszarem tj.: budynki usługowe, gospodarcze, warsztatowe jednakże zgodnie ze wskazanymi w uchwale parametrami cała zabudowa na danej działce nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy oraz, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25%. Możliwość wyboru rodzaju budynków warsztatowych, gospodarczych usługowych czy budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego pozostawiono woli właściciela każdej z działek.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w każdym planie obowiązkowo należy określić szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a co za tym idzie jeśli plan nie stanowi o zakazie zabudowy dla danej działki znajdującej się w przedmiotowym obszarze to nie wolno domniemywać zapisów planu w tym zakresie (zakazu zabudowy), gdyż taki zakaz musiałby wprost wynikać z ustaleń miejscowego planu.

Mając na uwadze powyższe miejscowy plan uchwalony Uchwałą Nr XLII/328/01 z dnia 30 października 2001 roku jak i miejscowy plan uchwalony Uchwałą Nr LVI/409/10 z dnia 29 czerwca 2010 roku ustala dla każdej z przedmiotowych działek możliwość budowy budynku mieszkalno-usługowego o pow. zabudowy 30%, do dwóch kondygnacji.

Ponadto plan Tatynia rozszerzył możliwość budowy na działce oprócz budynku mieszkalno-usługowego, także możliwość budowy wolno stojącego budynku mieszkalnego oraz możliwość budowy docelowych budynków tj.: wolno stojącego budynku warsztatowego, usługowego, gospodarczego, a co za tym idzie zmniejszył dotychczasową powierzchnię biologicznie czynną z minimum 50% powierzchni działki do 25% powierzchni działki, zwiększył kąt nachylenia połaci głównej dachów z 30-40⁰ na z 30-50⁰, a co za tym idzie rozszerzył uprawnienia właściciela każdej z działek, co do możliwości jej zabudowy i zagospodarowania.

W konsekwencji powyższego organ nie podziela stanowiska skarżącego jakoby skarżący został pozbawiony możliwości posadowienia budynków mieszkalnych na wszystkich swoich działkach, poprzez wątpliwy i wadliwy zapis miejscowego planu. Ustalenia planu w powyższej tabeli dotyczą całego terenu elementarnego 92.UR/MN. Dla każdej działki z osobna Burmistrz Polic, zgodnie z kompetencjami nadanymi ustawą wydaje wypis i wyrys z planu zawierający kompletną informację o przeznaczeniu działki (w tym

przypadku pod usługi, usługi rzemiosła, z dopuszczeniem budynku mieszkalnego). W ustaleniach planu nie istnieje zapis dotyczący lokalizacji na terenie elementarnym 92.UR/MN tylko jednego budynku mieszkalnego, czy zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego. Realizacja ustaleń planu na jednej działce w danym terenie elementarnym (przeznaczenia, wielkości zabudowy, ilości kondygnacji czy innych ustaleń) nie może wykluczać realizacji ustaleń planistycznych na innych działkach, w tym samym terenie elementarnym. Co więcej dla danej działki powinny obowiązywać wszystkie ustalenia planistyczne (a nie tylko np. możliwość lokalizacji zabudowy dopuszczalnej w terenie usług rzemiosła lub tylko części ustalonej liczby kondygnacji).

Zdaniem organu wątpliwość budzi treść zawiadomienia Starosty Polickiego, wydanego w toku postępowania dotyczącego udzielenia pozwolenia na lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce 5/53 obręb Sierakowo, znajdującej się na terenie 92.UR/MN, a nie będącej własnością p. jako dowodu decydującego o tym, że na pozostałych działkach 5/51, 5/52, 5/53, 5/54, 5/55 obręb Sierakowo, nie będzie możliwa lokalizacja budynku mieszkalnego, dopuszczonego na terenie usług - usług rzemiosła.

W podkreślonym zdaniu tego pisma, organ administracji budowlanej dołączył informację, iż „realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego niniejszym wnioskiem wykluczy możliwość realizacji innych budynków mieszkalnych na przedmiotowej działce oraz na pozostałych działkach zlokalizowanych na tym terenie elementarnym” (w tym na 3 działkach będących własnością). Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz.U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.), roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, którą wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej. Informacja dopisana na zawiadomieniu Starosty, w żadnym wypadku nie może zastąpić rozstrzygnięcia organu administracji budowlanej czyli decyzji o pozwoleniu na budowę dla innych działek leżących w terenie 92.UR/MN. w sprawie niemożności lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednocześnie pozbawiając możliwości odwołania się od tego stanowiska.

Dowód, który przedstawił skarżący w żaden sposób nie przesądza o możliwości lokalizacji zabudowy na działkach skarżącego, gdyż zdaniem organu Starosta Policki w załączonym zawiadomieniu rażąco przekroczył uprawnienia nadane mu ustawą Prawo Budowlane.

W związku z powyższym wnoszę, jak na wstępie.

RADCA PRAWNY
Sebastian Olszewski
Sebastian Olszewski

Załączniki:

- akta sprawy

- Skargi, kopią zawiadomienia Starosty Polickiego);
2. uchwała Nr XXXIV/356/2021 Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 września 2021r. sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa;
 3. wezwanie p. Ireneusza Jaklewicza do usunięcia naruszenia prawa z dnia 26 sierpnia 2021r.
 4. tekst Uchwały Nr LVI/409/10 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Tatynia” wraz z załącznikiem graficznym nr 1 (arkusz 4/4) do uchwały Rady Miejskiej ;
 5. tekst uchwały Uchwała Nr XLII/328/01 z dnia 30 października 2001 roku w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej miejscowości: Sierakowo, Leśno Górne i Stare Leśno wraz z fragmentem załącznika graficznego.
 6. zaświadczenie o wyborze z dnia 16 listopada 2018 roku,
 7. pełnomocnictwo,
 8. uchwała nr XXXVI/385/2021 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie skargi wraz z odpowiedzią na skargę,
 9. odpis odpowiedzi na skargę wraz z załącznikami nr 6-8.