

**UCHWAŁA NR XVII/122/25
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNIE**

z dnia 8 kwietnia 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

§ 1. Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa z dnia 26 lutego 2025 r., data wpływu do Urzędu Miejskiego w Tarczynie 28 lutego 2025 r., poprzez stwierdzenie nieważności „§ 8 ust. 6 pkt. 11 podpunkt a) Uchwały nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, pow. Piaseczno, woj. mazowieckie, tj. w zakresie w którym ww. plan ustalił w zakresie zagospodarowania na terenach mieszkaniowo-usługowych minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany dom jednomieszkaniowy z chwilą wejścia planu w życie dla zabudowy mieszkaniowej MN - min.800 m²”, uznaje się za bezzasadne z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Tarczynie do poinformowania wzywających o stanowisku zajęтым przez Radę Miejską w Tarczynie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Tarczynie

mgr Marlena Sadowa

Uzasadnienie

W dniu 28 lutego 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Tarczynie wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa „poprzez stwierdzenie nieważności § 8 ust. 6 pkt. 11 podpunkt a) Uchwały nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, pow. Piaseczno, woj. mazowieckie, tj. w zakresie w którym ww. plan ustalił w zakresie zagospodarowania na terenach mieszkaniowo-usługowych minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany dom jednomieszkaniowy z chwilą wejścia planu w życie dla zabudowy mieszkaniowej MN - min.800 m²”.

W uzasadnieniu tego wezwania wskazano, że zapisy § 8 ust. 6 pkt. 11 podpunkt a) Uchwały Rady Miejskiej w Tarczynie naruszają interes prawny i uprawnienia właścicieli nieruchomości w taki sposób, iż niemożliwe jest wybudowanie domów jednorodzinnych dwulokalowych na działce o powierzchni min. 800 m², co potwierdza postanowienie z dnia 29 listopada 2021 r. Starosty Piaseczyńskiego nr rej. ARB.6740.2185.2021.EG.

W dalszej części uzasadnienia wezwania wskazano, iż wyżej wymieniony zapis uchwały jest niezgodny z art. 3 pkt. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w brzmieniu aktualnie obowiązującym. W rozumieniu tego przepisu *budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jest budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.*

W ocenie wzywającego do zaprzestania naruszania prawa - Gmina, w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego, dysponuje uprawnieniem do decydowania o rodzaju zabudowy jednorodzinnej na określonym terenie, tj. czy wznoszone budynki mają być wolnostojące, bliźniacze, szeregowe lub posadowione w zabudowie grupowej, o tyle takiej swobody Gmina już nie posiada w odniesieniu do ilości lokali mieszkaniowych/użytkowych, jakie w owym budynku mogą zostać wybudowane.

W wezwaniu wskazano, iż interes prawny wynikający z prawa własności oraz uprawnienia ze względu na ograniczoną możliwość zagospodarowania nieruchomości, zostały istotnie naruszone i wykraczają poza przyznane gminie władztwo planistyczne.

W związku z powyższym należy stwierdzić co następuje:

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 czerwca 2017 r. *każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej może po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia – zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.*

Wnioskujący o usunięcie naruszenia prawa nabyli nieruchomość aktem notarialnym sprzedaży w dniu 4 sierpnia 2008 r., czyli już po dniu wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego. Nabywając nieruchomość pod rządami zaskarżonego zapisu planu miejscowego nabyli tylko takie uprawnienia, które zostały w nim określone. Decyzją Burmistrza Tarczyna nr 66/2019 z dnia 22 października 2019 r. przedmiotowa nieruchomość została podzielona na wniosek właścicieli zgodnie z zapisami miejscowego planu. W dniu nabycia oraz podziału nieruchomość wnioskujący znali zapisy miejscowego planu.

W związku z powyższym w dacie nabycia prawa własności nieruchomości, zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 30 grudnia 2003 r. były wzywającym znane. Nie można zatem stwierdzić, iż zapisy uchwały, której dotyczy wezwanie naruszyły ich interes prawny. Dokonując podziału działki wnioskujący podjęli decyzję o wydzieleniu działek o powierzchni min. 800m² w przeliczeniu na dom jednomieszkaniowy.

Ponadto należy wskazać, iż uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa.

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym na dzień uchwalenia planu, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, możliwe było ustalenie w zależności od potrzeb m.in. zasady i warunki podziału terenów na

działki budowlane, dlatego też plan miejscowy zawiera zapisy określające możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni przypadającej na każdy istniejący lub projektowany dom jednomieszkaniowy.

Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego, zasadne było określenie w planie parametru minimalnej powierzchni działki, przypadającej na dom jednomieszkaniowy.

Zapisy planu miejscowego nie zakazują realizacji budynków mieszkalnych dwulokalowych, ustalają jedynie minimalną powierzchnię jaka ma przypadać na każdy istniejący lub projektowany dom jednomieszkaniowy. Obowiązujący plan dopuszcza zabudowę wolnostojącą oraz bliźniaczą, jak również wprowadza inne parametry zabudowy zgodnie z którymi należy realizować zabudowę mieszkaniową.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż wezwanie do usunięcia naruszenia prawa jest bezzasadne.