



Tarczyn, dnia 16 maja 2025 r.

Magdalena Szawłowska

adres: ul. Włociańska 23/18, 01-710 Warszawa

reprezentowana przez:

adw. dr Dianę Ilków-Blan

Kancelaria Adwokacka

ul. Józefa Strusia 5/2, 60-711 Poznań

tel. 605 038 432, e-mail: diana.ilkow@adwokatura.pl

Rada Miejska w Tarczynie

Urząd Miejski w Tarczynie

**Wydział Planowania i Zagospodarowania
Przestrzennego**

ul. Juliana Stępkowskiego 17

05-555 Tarczyn

WEZWANIE DO USUNIĘCIA NARUSZENIA PRAWA

Działając w imieniu i na rzecz pani Magdaleny Szawłowskiej, właścicielki nieruchomości położonej w Grzędach, gmina Tarczyn, działki ewidencyjne o numerach 141806_5.0006.21 i 141608_5.0006.41, KW nr RA1G/00059884/2, na podstawie pełnomocnictwa, którego wierzytelną odpis załączam, oraz na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie):

- 1) zwracam się z wezwaniem o usunięcie naruszenia prawa, polegającego na nieprawidłowym sformułowaniu § 8 ust. 6 pkt 11 lit. a uchwały Rady Miejskiej w Tarczynie Nr XX/147/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”) w zakresie pojęcia „domu jednomieszkaniowego”, które to pojęcie nie zostało bliżej zdefiniowane w MPZP ani nie jest znane przepisom powszechnie obowiązującego prawa, jak też jego interpretacja nie została przeprowadzona w orzecznictwie sądowoadministracyjnym,

- 2) w związku z powyższym, w celu usunięcia naruszenia opisanego w pkt 1 powyżej, wzywam do przeprowadzenia postępowania w przedmiocie zmiany MZPP, poprzez wprowadzenie nowego, poniższego brzmienia § 8 ust. 6 pkt 11 lit. a części tekstowej MPZP:

„Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach mieszkaniowo- usługowych: (...) dla podziałów dokonanych po dniu wejścia planu w życie ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny: a) dla zabudowy mieszkaniowej MN - min. 800m² (...)”.

UZASADNIENIE

A | Mocodawczyni jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w Grzędach, gmina Tarczyn, działki ewidencyjne o numerach 141806_5.0006.21 oraz 141608_5.0006.41, KW nr RA1G/00059884/2.

Dla nieruchomości przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Tarczynie Nr XX/147/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.; częściowo, nieruchomość objęta jest przeznaczeniem „MN”, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Jak stanowi § 8 ust. 6 pkt 11 lit. a uchwały, *„Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach mieszkaniowo- usługowych: (...) dla podziałów dokonanych po dniu wejścia planu w życie ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany dom jednomieszkaniowy: a) dla zabudowy mieszkaniowej MN - min. 800m² (...)”.*

B | W ocenie Mocodawczyni, powyższe pojęcie „domu jednomieszkaniowego” jest niejasne i nie kształtuje w sposób jasny uprawnienia Mocodawczyni do zabudowy nieruchomości, której Mocodawczyni jest właścicielem. Innymi słowy, jest to norma która nie wskazuje precyzyjnie, jak Mocodawczyni może zabudować nieruchomość. Co istotne, pojęcie „domu jednomieszkaniowego” nie zostało zdefiniowane w treści uchwały składającej się na MPZP; nadto, nie jest to pojęcie funkcjonujące w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czy też Prawa budowlanego (również w wersjach już nieobowiązujących).

C | W tym miejscu trzeba dodać, że na mocy prawomocnych orzeczeń sądów administracyjnych, za nieważne uznano te postanowienia planów, które określając przeznaczenie jako „zabudowę jednorodzinna” dopuszczały wyłącznie zabudowę jednorodzinna jednolokalową (tj. wyłączały zabudowę jednorodzinna dwulokalową; zob. w szczególności wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia z dnia 19 listopada 2019 r., sygn. akt II OSK 2631/18; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2023 r., II OSK 1651/22).

B

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „(...) w ramach określania parametrów nowej zabudowy niedopuszczalne jest ograniczenie możliwości wydzielenia dwóch lokali w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (...) Tym samym rada gminy nie ma ustawowej kompetencji do ograniczania w planie ilości lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zasad kształtowania zabudowy (podkr. pełn). Ustawowa definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest zawarta w art. 3 pkt 2a ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) i mówi ona, że należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Nie jest zatem dopuszczalne jej modyfikowanie aktem prawa miejscowego” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2019 r., sygn. akt II OSK 2631/18).

Dalej, w innym z orzeczeń Sąd ten stwierdził, że „(...) ogólna właściwość organów gminy w zakresie władztwa planistycznego nie daje podstaw do ustanawiania takich postanowień planu miejscowego, które ograniczać będą wykonywanie prawa własności nieruchomości objętych tym planem poprzez ograniczenie liczby lokali mieszkalnych w odniesieniu do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Zdaniem Sądu ustalenia co do ilości lokali mieszkalnych i usługowych w zabudowie jednorodzinnej (rozumianej jako zabudowa wolnostojąca, zabudowa bliźniacza i zabudowa szeregowa), w zakresie w jakim to dotyczy nieruchomości będącej własnością skarżącego, stanowią naruszenie przepisów odnoszących się do treści planu miejscowego” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2023 r., II OSK 1651/22).

D | Mając to na uwadze, skarżony wyżej przepis MPZP stanowi naruszenie interesu prawnego mojej Mocodawczyni, określonego przez art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny poprzez pozbawienie mojej Mocodawczyni możliwości zabudowy nieruchomości – po spełnieniu innych wymogów określonych przepisami prawa, w tym MPZP – budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z dwoma lokalami mieszkalnymi, mimo że zezwalają na to wprost przepisy prawa budowlanego.

E | Powyższe naruszenie może zostać usunięte poprzez zmianę części tekstowej MPZP, w ten sposób, że § 8 ust. 6 pkt 11 lit. a przyjmie następujące brzmienie: „Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach mieszkaniowo- usługowych: (...) dla podziałów dokonanych po dniu wejścia planu w życie ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny: a) dla zabudowy mieszkaniowej MN - min. 800m² (...)”.

Trzeba podkreślić, że termin „budynek mieszkalny jednorodzinny” jest pojęciem zdefiniowanym w przepisach prawa budowlanego i takie ukształtowanie treści uchwały będzie w pełni uwzględniało zakres kompetencji organu w tym zakresie.

Mając na uwadze, wnoszę i wywodzę jak we wstępie.

dr n. pr. Diana Ilków
ADWOKAT
Diana Ilków-Blon

Załącznik:

- wierzytelny odpis pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisana **Magdalena Szawlowska**, PESEL: 87020804645, właścicielka nieruchomości położonej w Grzędach, gmina Tarczyn, działki ewidencyjne o numerach 141806_5.0006.21 i 141608_5.0006.41, KW nr RA1G/00059884/2, niniejszym udzielam pełnomocnictwa

adw. dr Dianie Ilków-Blan

do reprezentowania mnie we wszelkich sprawach dotyczących zaskarżania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla ww. nieruchomości, w tym uchwały Rady Miejskiej w Tarczynie Nr XX/147/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pełnomocnictwo obowiązuje do odwołania.

Pełnomocnik może udzielić dalszego pełnomocnictwa.

Poznań, dnia 16 maja 2025 r.

Magdalena Szawlowska

Magdalena Szawlowska

Posiadam
se zgodzić z oryginałem
P.n. 25.05.2025
Diana Ilków-Blan

dr n. pr. Diana Ilków
ADWOKAT

Group by Diagram
TOWERS

Poniedziałek 26.05.2025



UM TARCZYN

OPŁATA SKARBOWA OD PEŁN. M. SZAWŁOWSKA DLA
D. ILKÓW-BŁAN

Przelew z konta

17,00 PLN



Status

Zlecenie zarejestrowane

Data rejestracji

25.05.2025

Odbiorca

UM TARCZYN

Data wykonania

26.05.2025

Numer konta

12 9291 0001 0101 5887 2000 0010

Bank Spółdzielczy Białe Rąbki

Data do kiedy będzie ponawiana realizacja

26.05.2025

Konto VAT

80 1020 4027 0000 1002 1476 9956

Rodzaj operacji

Przelew z konta

Tytuł

OPŁATA SKARBOWA OD PEŁN. M. SZAWŁOWSKA DLA D. ILKÓW-
BLAN

Kwota

17,00 PLN

Anuluj

Zmień

