UCHWAŁA NR XXIV/140/25
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNIE

z dnia 21 lipca 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 16 maja 2025 r., data wpływu do Urzędu Miejskiego w Tarczynie 2 czerwca 2025 r. „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 sądowo administracyjnym" oraz wprowadzenia nowego brzmienia § 8 ust. 6 pkt. 11 lit. a części tekstowej MPZP", 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 zajętym przez Radę Miejską w Tarczynie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Tarczynie

mgr Marlena Sadowa

Uzasadnienie

W dniu 2 czerwca 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Tarczynie wpłynęło wezwanie do usunięcia 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 sądowo administracyjnym" oraz wprowadzenia nowego brzmienia § 8 ust. 6 pkt. 11 lit. a części tekstowej MPZP".

W uzasadnieniu tego wezwania wskazano, że pojęcie „domu jednomieszkaniowego" jest niejasne i nie kształtuje w sposób jasny uprawnień wnioskodawcy do zabudowy nieruchomości. Zdaniem wnioskodawcy przepis MPZP stanowi naruszenie interesu prawnego poprzez pozbawienie 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.

W ocenie wzywającego 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. 800 m^2 (...)".

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 nabył nieruchomość aktem notarialnym sprzedaży w dniu 6 sierpnia 2024 r., czyli już po dniu wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego. Nabywając nieruchomość pod rządami zaskarżonego przepisu planu miejscowego nabyli tylko takie uprawnienia, które zostały w nim określone. W dniu nabycia wnioskujący znali przepisy miejscowego planu. Powyższe kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 maja 2009 r. II OSK 1715/08.

W związku z powyższym w dacie nabycia prawa własności nieruchomości, przepisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 30 grudnia 2003 r. były wzywającym znane. Nie można zatem stwierdzić, iż przepisy uchwały, której dotyczy wezwanie naruszyły ich interes prawny.

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

Zgodnie z przepisami 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 przepisy 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.

Przepisy 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.

Ponadto należy zauważyć, iż powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr ew. 21 położonej w miejscowości Grzędy wynosi ok. 8777 m^2, natomiast dla działki nr ew. 41 położonej

w miejscowości Grzędy wynosi ok. 7750 m^2, co oznacza że wnioskodawca nie jest pozbawiony możliwości zabudowy nieruchomości budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z dwoma lokalami mieszkalnymi.

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