

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r., poz. 1153) związku z art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 935) po rozpatrzeniu wezwania do usunięcia naruszenia prawa, Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wezwania do usunięcia naruszenia prawa (zarejestrowanego w dniu 12 sierpnia 2025 r. pod numerem 33220/8/2025), dotyczącego zapisów uchwały numer XXXVIII/664/06 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kiełczów – część B.

§ 2. Uzasadnienie stanowiska Rady Gminy Długołęka zawarte jest w odpowiedzi na wezwanie, której treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



UZASADNIENIE

W dniu 12 sierpnia 2025 r. do Rady Gminy Długoleka wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa (zarejestrowane pod numerem 33220/8/2025). Wezwanie dotyczy zapisów uchwały numer XXXVIII/664/06 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kielczów – część B.

Wzywający żądają usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę uchwały w zakresie:

1. Wprowadzenie precyzyjnego, weryfikowalnego wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem MN dostosowanych do istniejącej zabudowy, jej skali i formy oraz formy podmiejskiej miejscowości Kielczów, która wymusza posiadanie średnio co najmniej 2-3 samochodów na rodzinę/lokal nie licząc gości/kurierów/dostawców i innych samochodów parkujących przy posesjach.
2. Wprowadzenie obligatoryjnego, liczbowego wskaźnika maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, np. w formie minimalnej powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny.
3. Wprowadzenie szczegółowych regulacji dotyczących zasad zagospodarowania istniejących działek o powierzchni mniejszej niż nowo ustalona minimalna powierzchnia działki.
4. Doprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy poprzez zdefiniowanie pojęć „skali”, „formy” oraz obszaru odniesienia dla „miejscowego budownictwa”.
5. Wprowadzenie precyzyjnej definicji „powierzchni biologicznie czynnej”, jednoznacznie wykluczającej z niej nawierzchnie przeznaczone pod miejsca parkingowe, podjazdy i podejścia, w tym z kostki ażurowej i częściowo utwardzone w jakiejkolwiek formie.
6. Zdefiniowanie pojęcia „usług nieuciążliwych” lub jego wyeliminowanie z tekstu Uchwały.
7. Doprecyzowanie sposobu pomiaru maksymalnej wysokości zabudowy poprzez wprowadzenie maksymalnej wysokości kalenicy oraz zdefiniowanie pojęć w sposób uniemożliwiający obchodzenie limitu wysokości poprzez projektowanie nadmiernie rozbudowanych poddaszy „nieużytkowych” z możliwością „adaptacji”.

Podczas posiedzenia Komisji skarg, wniosków i petycji które odbyło się w dniu 2 września 2025 r. komisja dokonała analizy złożonego wezwania do usunięcia naruszenia prawa posiłkując się stanowiskiem Wójta z dnia 29 sierpnia 2025 r.

W wyniku analizy złożonego wezwania do usunięcia naruszenia prawa oraz przedłożonego stanowiska Wójta Komisja stwierdziła, iż uchwała Rady Gminy Długoleka z dnia 31 stycznia 2006 roku Nr XXXVIII/664/06 roku powinna zostać oceniona przez pryzmat przepisów obowiązujących w dniu jej uchwalenia. Przepisami tymi są postanowienia ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zm.). Pomimo tego, że ustawa ta została uchylona mocą ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003, Nr 80, poz. 717 ze zm.), to ma ona zastosowanie z uwagi na przepisy przejściowe zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mianowicie według art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r stanowi, iż do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Uchwała Nr XXXV/218/2000 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Kielczów w gminie Długoleka została podjęta dnia 29 grudnia 2000 r., zatem nie obowiązywały wtedy jeszcze przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu z dnia 27 marca 2003 r. Dwukrotne wyłożenie planu miejscowego dla wsi Kielczów miało miejsce w roku 2002 r. W dniu 31 stycznia 2006 r. Rada Gminy Długoleka podjęła uchwałę Nr XXXVIII/664/06 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kielczów – część B”. Uchwała została następnie przekazana do Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego do Wydziału Prawnego i Nadzoru wraz z dokumentacją formalno – prawną w celu oceny jej zgodności z prawem. Po przeprowadzeniu przez Wojewodę postępowania Nadzorczego wobec w/w uchwały, została ona opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 10.03.2006 r. Nr 53, poz. 882. W toku postępowania nadzorczego **Wojewoda nie stwierdził, iż uchwała narusza prawo.**

Według § 10 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

Mając na względzie powyższą treść, z której wynika, że elementy w nim zawarte, uwzględnia się w planie w zależności od potrzeby, Komisja stwierdziła, że brak wskaźników intensywności zabudowy nie stanowi naruszenia prawa. Podobnie, w stanie prawnym obowiązującym w okresie procedowania projektu uchwały Nr XXXVIII/664/06, nie było obowiązku obligatoryjnego określania minimalnej liczby miejsc postojowych lub wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto należy mieć na uwadze, iż w chwili podejmowania przedmiotowej uchwały sposób tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyglądał odmiennie od dzisiejszego podejścia do tej kwestii np. w zakresie określania parametrów wysokości zabudowy.

W § 9 ust. 3 pkt 1 ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, co oznacza tylko tyle, że nie ma możliwości wydzielenia działek, których minimalna powierzchnia będzie mniejsza niż 700 m². Sposób zagospodarowania działek o małych powierzchniach jest jednakowy jak dla całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi tereny MN.

Odnosząc się do zarzutu wprowadzenia nieostrego obowiązku nawiązania do zabudowy sąsiedniej Komisja zważyła, że nawiązanie do zabudowy sąsiedniej oznacza, że nowa inwestycja budowlana musi harmonijnie wpisywać się w istniejące otoczenie – czyli powinna być zaprojektowana w sposób zbliżony do tego, który już znajduje się na działkach sąsiednich. To nie oznacza kopiowania istniejących budynków, ale dostosowanie się do ogólnych cech i parametrów zabudowy w sąsiedztwie. Nowoprojektowana zabudowa (np. dom, budynek wielorodzinny, obiekt usługowy) powinna stylistycznie, funkcjonalnie lub gabarytowo odpowiadać temu, co znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie. Nawiązanie do zabudowy sąsiedniej to pojęcie często stosowane w kontekście urbanistyki, planowania przestrzennego i architektury.

Wzywający podnoszą również kwestię braku wyjaśnienia pojęcia usług komercyjnych nieuciążliwych dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku), wskazując swobodę interpretacyjną zapisów. Usługi komercyjne nieuciążliwe nie stanowią przeznaczenia podstawowego, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a jedynie przeznaczenie dopuszczalne, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe. Swoboda interpretacyjna, w ocenie organu, jest ograniczona poprzez zapisy zawarte w treści uchwały dotyczące zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Brak definicji nie czyni więc niemożliwym zastosowanie zapisów planu miejscowego w oparciu o wskazania zawarte w § 5 w sposób racjonalny.

Komisja ustaliła, że część wzywających do usunięcia naruszeń nabyła swoje nieruchomości po wejściu w życie planu miejscowego dla wsi Kiełczów. Uchwała ta zatem nie pozbawiła, jak i nie ograniczyła konkretnych praw, czy też uprawnień wzywających do usunięcia naruszeń, które istniałyby w dacie wejścia w życie uchwały. Uchwała ta w żaden sposób nie mogła wpływać na wykonywanie przez wzywających do usunięcia naruszeń prawa własności w stosunku do ich działek, skoro działki te zostały nabyte przez nich po wejściu w życie przedmiotowej uchwały. Nabywając przedmiotowe działki, wzywający do usunięcia naruszenia prawa nabyli własność z określonymi przez obowiązujący plan ograniczeniami. **Komisja wskazała, że w interesie kupującego nieruchomość leży sprawdzenie przeznaczenia działki, jak również jej otoczenia, by móc w przyszłości wykluczyć niezadowolenie wynikające z realizowanych w późniejszym czasie inwestycji.** Wszelkie informacje o przeznaczeniu terenu potencjalny nabywca nieruchomości przed dokonaniem zakupu może sprawdzić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego obowiązującym na danym terenie. Natomiast jedna z osób wzywających do usunięcia naruszeń stała się właścicielem nieruchomości w 1998 roku, zatem miała realny wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej przedstawionej w obowiązującym planie poprzez składanie wniosków w 2000 roku, a następnie protestów i zarzutów w 2002 r. Analiza dokumentacji planistycznej wskazuje, iż nie skorzystała ze swoich praw w tym zakresie.

Podsumowując komisja zwróciła uwagę, że Rada Gminy Długoleka w dniu 15 września 2022 r. podjęła uchwałę nr XLVI/548/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Kiełczów – MPZP KIEŁCZÓW XX, która dotyczy całego obrębu Kiełczów.

W terminie 19.09.2023 r. - 20.10.2023 r. Wójt zbierał wnioski do ww. projektu. Aktualnie projekt planu jest na etapie opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). **Wszystkie osoby zainteresowane będą miały prawo wniesienia uwag na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Etap ten przewidziany jest na 2026 rok.**

Biorąc powyższe pod uwagę komisja skarg, wniosków i petycji uznała, że nie ma podstaw do uwzględnienia przez Radę Gminy Długoleka wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Rada Gminy Długoleka podzielając stanowisko komisji skarg, wniosków i petycji postanowiła nie uwzględnić wezwania do usunięcia naruszenia prawa.