

~~P. P. Chochura~~
05.02.2025

GPGiN
03.02.2025

ORG
10-02-2025 Kolkun

Wieliszew, dnia 5.11.2024 r.

Skarżący:

Czesława Miętek (wspł. działki 311/1)

Adres 05-119 Legionowo Nowodworskie 54

Artur Miętek (wspł. działki 311/1)

Adres 05-119 Legionowo Nowodworskie 54

Irena Wojcieszek (wspł. działki 312)

Adres 05-120 Legionowo Hłusowskie 15/14

Andrzej Jankowski (wspł. działki 312)

Adres 05-120 Legionowo Głuchowskie 26

Rada Gminy Wieliszew

ul. K.K. Baczyńskiego 1

05-135 Wieliszew

Urząd Gminy Wieliszew

wpi. dn. **2025-01-30**

Nr 2124 zał. szt.

Opłata skarbową zł.

(podp.)

Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa

Dotyczy: UCHWAŁY NR XLV/426/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Łajski gmina Wieliszew (w rejonie ul. Sikorskiego i ul. Akacjowej)

- miejscowość Łajski, obręb 0009 gmina Wieliszew, województwo mazowieckie, działka o nr ew. 312, jednostka ewid. 140805_2.
- miejscowość Łajski, obręb 0009 gmina Wieliszew, województwo mazowieckie, działka o nr ew. 311/1, jednostka ewid. 140805_2.

[Signature]
[Signature]
[Signature]

Działając na podstawie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym wnosimy o stwierdzenie nieważności uchwały NR XLV/426/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r. w części, w której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy w/w działek w zakresie § 10. pkt 4. skarżonej uchwały (vide: ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej).

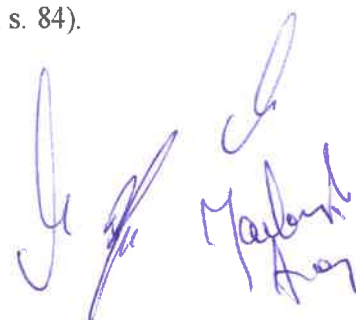
Zaskarżonej uchwale **zarzucamy naruszenie:**

- art. 140 k.c. w zw. z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane {dalej jako: pr. bud.}, poprzez bezpodstawne i bezprawne ograniczenie uprawnień skarżących w wykonywaniu władztwa nad stanowiącej ich własność nieruchomości, wyrażające się w nieuzasadnionym ograniczeniu prawa podmiotowego skarżących do zabudowy nieruchomości.
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym {dalej: uopzp} poprzez przekroczenie przysługującego organowi władztwa planistycznego, wyrażające się w nieuzasadnionym i bezprawnym ograniczeniu w zakresie możliwości zabudowy należących do skarżących działek poprzez ograniczenie ilości lokali.

Uzasadnienie

Niniejsze wezwanie zostaje złożone w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

W stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi im przez ustawy. Akty prawa miejscowego są aktami o charakterze podustawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych i nie mogą wykroczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Prawo miejscowe ma charakter wykonawczy w stosunku do ustaw, bowiem w Konstytucji RP brak jest delegacji prawotwórczych dla organów samorządowych (szerzej W. Kisiel, Ustrój samorządu terytorialnego w Polsce, Warszawa 2003, s. 84).



Jedną z zasad sporządzenia planu miejscowego, jest jego zgodność z przepisami odrębnymi, z którymi powinien być zgodny już sam projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną. W judykaturze podkreśla się, że zgodnie z konstytucyjną zasadą praworządności, która wiąże organy władzy publicznej - również organy samorządu terytorialnego, organy władzy publicznej obowiązane są działać na podstawie i w granicach prawa. To działanie na podstawie i w granicach prawa obowiązuje również w zakresie stanowienia aktów prawa miejscowego - patrz art. 94 Konstytucji RP.

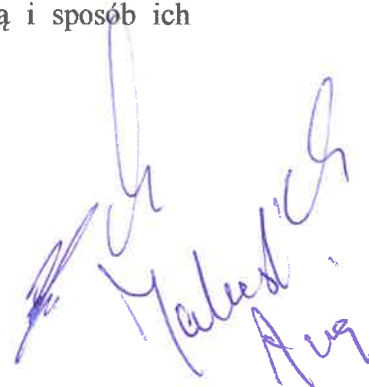
Tym samym akty prawa miejscowego nie mogą wkraczać w materię ustawową, jak i być sprzeczne z regulacją ustawową.

Definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawiera prawo powszechnie obowiązujące tj. art. 3 pkt 2a ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. 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 wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Organ nie może dokonywać ingerencji w tekst przepisu prawa powszechnie obowiązującego, który uprawnia do realizacji w ramach zabudowy jednorodzinnej maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych lub lokalu mieszkalnego i użytkowego o odpowiednich parametrach powierzchniowych.

Ograniczenie liczby lokali mieszkalnych nie leży w ramach władztwa planistycznego gminy.

Z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wynika uprawnienie do określenia w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.



Interpretacja tego przepisu nie uzasadnia twierdzenia, że mieści się w nim również prawo do ograniczenia bądź rozszerzenia regulacji ustawowej odnoszącej się do liczby lokali jakie mogą zostać wydzielone w budynku jednorodzinnym.

Skoro bowiem ustawodawca generalny przewidział górny limit lokali jakie można wyodrębnić w budynku jednorodzinnym, to plan tych postanowień nie może modyfikować.

Żadnego znaczenia nie mają ewentualne tezy, że ograniczenie liczby lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych może być elementem kształtowania ładu przestrzennego gminy, w sytuacji wykazania, że dokonane w ten sposób ograniczenie prawa własności ma charakter proporcjonalny i uzasadniony.

Władztwo planistyczne nie może wykraczać poza wyraźnie sformułowane przepisy prawa powszechnie obowiązującego, a te z cechą zabudowy jednorodzinnej wiążą prawo do wyodrębnienia maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych.

Tak więc ograniczenie ilości lokali do jednego, nie pozostaje w zgodzie z przepisami prawa powszechnego.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy jak na wstępie.

Yakowicz
Andrzej

Robert Usmirowski
z up. Iwony Wojciech
A.L. Mitek
Jacek Czerwie