

UCHWAŁA Nr XI/79/25
RADY MIASTA I GMINY JADÓW
z dnia 19 lutego 2025 r.

w sprawie nieuwzględnienia skargi z dnia 5 lutego 2025 r. (data wpływu do Urzędu: 10 luty 2025 r.) na uchwałę Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), w związku z art. 54 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935, z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Jadów uchwala, co następuje:

§1

Nie uwzględnia się skargi z dnia 5 lutego 2025 r. (data wpływu do Urzędu: 10 luty 2025 r.) na uchwałę Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP A.
Uzasadnienie stanowiska stanowi załącznik do uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jadów.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Jadów

Bożena Krasnodębska

Uzasadnienie
Do UCHWAŁY Nr XI/79/25
RADY MIASTA I GMINY JADÓW
z dnia 19 lutego 2025 r.

W dniu 10.02.2025 r. do Urzędu Miasta i Gminy Jadów wpłynęła skarga Pana C.P. na uchwałę Rady kierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Rady Miasta i Gminy Jadów na Uchwałę Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzyny, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójt, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP A, domagając się stwierdzenia jej nieważności w części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 310/3 i 314 z obrębu 0019, położonej w miejscowości Sulejów, w zakresie:

- części graficznej zaskarżonej uchwały w zakresie terenu oznaczonego symbolem 18KDW6 i 18KDW7;
- § 42 ust. 1 MPZP w zakresie, w jakim przepis ten dotyczy terenów 18KDW6 i 18KDW7;
- § 42 ust. 2 pkt 3 lit. jj);
- § 42 ust. 2 pkt 3 lit. 55) w zakresie, w jakim przepis ten dotyczy terenów 18KDW7.

Skarżący zarzucił uchwałę:

- 1) naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (U.p.z.p.) poprzez określenie w MPZP zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w oparciu o drogi prywatne, nie zaś o drogi publiczne;
- 2) naruszenie § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych 18KDW6 i 18KDW7 na Nieruchomości Skarżącego o szerokości 8 m i 10m, tj. znacznie przekraczającej uzasadnione potrzeby dla tego typu drogi wyznaczonej jako droga wewnętrzna – dojazdowa do działek;
- 3) naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 7 U.p.z.p. w zw. z art. 28 ust. 1 U.p.z.p. w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1-3 Konstytucji, poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy na skutek nieproporcjonalnej ingerencji w strefę uprawnień właścicielskich – nieuzasadnioną okolicznościami sprawy lokalizację dróg wewnętrznych 18KDW6 i 18KDW7 na Nieruchomości Skarżącego,
- 4) naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji poprzez ograniczenie praw Skarżącego, tj. znaczące ograniczenie możliwości zabudowy oraz podziału jego Nieruchomości bez zachowania przewidzianych w tym przepisie gwarancji oraz bez jakiegokolwiek uzasadnienia.

Uchwałą Nr XI/79/25 z dnia 19 lutego 2025 r. Rada Miasta i Gminy Jadów oddaliła skargę w całości.

1. Skarżący zarzuca uchwale naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 U.p.z.p., który dotyczy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej w oparciu o drogi prywatne, a nie drogi publiczne.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 U.p.z.p., gmina ma prawo do określenia w miejscowym planie zasad dotyczących rozbudowy, modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, przy czym przepisy te nie nakładają na gminę obowiązku wyznaczenia tylko dróg publicznych. Gmina ma pełną swobodę w zakresie ustalania, które drogi w obrębie danej inwestycji będą drogami prywatnymi, a które publicznymi. W przypadku wskazanych w uchwale dróg wewnętrznych (18KDW6 i 18KDW7), które będą drogami prywatnymi, ich lokalizacja oraz funkcja została określona na podstawie analizy potrzeb komunikacyjnych i urbanistycznych dla tego obszaru.

Zatem, wyznaczenie dróg wewnętrznych jako dróg prywatnych jest w pełni zgodne z przepisami U.p.z.p., które dają gminie szeroką swobodę w wyznaczaniu takich dróg, pod warunkiem, że nie kolidują one z ogólnymi zasadami planowania przestrzennego i potrzebami infrastrukturalnymi.

2. Skarżący zarzuca naruszenie przepisów § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez wyznaczenie szerokości dróg wewnętrznych (18KDW6 i 18KDW7) na 8 m i 10 m, co jego zdaniem przekracza uzasadnione potrzeby dla tego typu dróg.

Zgodnie z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, drogi wewnętrzne powinny mieć odpowiednią szerokość, zależną od funkcji drogi i potrzeb komunikacyjnych w danej lokalizacji, przy czym mowa jest o minimalnych szerokościach dróg. Szerokość dróg wewnętrznych 18KDW6 i 18KDW7 została określona w uchwale na poziomie 8 m i 10 m, co w ocenie organu gminy odpowiada wymaganiom urbanistycznym oraz potrzebom infrastrukturalnym w tym rejonie.

Ponadto, zgodnie z przepisami § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia, projektowanie dróg wewnętrznych odbywa się z uwzględnieniem właściwych norm technicznych oraz charakterystyki zabudowy. Szerokości te zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający efektywną obsługę komunikacyjną, a także uwzględniają potrzeby przyszłych użytkowników terenu. Nie ma podstaw do uznania, że wyznaczone szerokości są nieuzasadnione i przekraczają rzeczywiste potrzeby. Dodatkowo, należy podkreślić, że na drogach tych muszą zostać uwzględnione także miejsca na przyłącza wodociągowe, internetowe oraz kanalizacyjne, co stanowi istotny element infrastrukturalny, wymagający odpowiedniej szerokości pasów drogowych. Z tego względu wyznaczenie szerokości dróg na poziomie 8 m i 10 m nie przekracza minimalnych wymagań i jest uzasadnione zarówno z punktu widzenia komunikacyjnego, jak i technicznego.

3. Skarżący zarzuca przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy poprzez nieproporcjonalną ingerencję w jego prawa własności, w szczególności wskazując na nieuzasadnioną lokalizację dróg wewnętrznych na jego nieruchomości.

W odniesieniu do zarzutów wniesionych przez Skarżącego należy wskazać, że zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z orzecznictwem (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 marca 2018 r., II OSK 1189/16) władztwo planistyczne stanowi kompetencję gminy do samodzielnego i zgodnego z jej interesami oraz zapewnieniem ładu przestrzennego,

kształtowania polityki przestrzennej. Obejmuje ono samodzielne ustalenie przez radę gminy przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Uchwalając plan miejscowy najczęściej następuje wyważanie interesów: prywatnego i publicznego, co nieuchronnie prowadzi do powstawania konfliktów interesów indywidualnych z interesem publicznym. Jak wskazano w wyżej przytoczonym wyroku NSA „o przekroczeniu władztwa planistycznego można mówić dopiero wtedy, gdy działanie gminy jest dowolne i nieuzasadnione. Jeżeli organy planistyczne gminy działają na podstawie i w ramach obowiązującego prawa, a samo uwzględnienie interesu indywidualnego byłoby sprzeczne z interesem publicznym lub chronioną przez ustawodawcę wartością wysoko cenioną, to nie można im zarzucić bezprawności działania, chociażby organy te nie uwzględniły złożonych w trakcie postępowania wniosków lub uwag. W przeciwnym wypadku planowanie straciłoby jakikolwiek sens i ograniczyłoby się tylko do terenów będących własnością podmiotów publicznoprawnych albo uzależnione byłoby od zgody lub żądań właścicieli nieruchomości kierujących się interesem indywidualnym.”

Przepis artykułu 1 ust. 2 pkt 7 U.p.z.p. daje gminie prawo do ustalania zasad zagospodarowania przestrzennego na obszarze jej działania, w tym do wyznaczania lokalizacji dróg wewnętrznych. Planowanie przestrzenne powinno odbywać się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem zarówno interesów społecznych, jak i indywidualnych praw właścicieli nieruchomości.

Lokalizacja dróg wewnętrznych 18KDW6 i 18KDW7 na nieruchomości Skarżącego została określona zgodnie z obowiązującymi przepisami planistycznymi, w tym z uwzględnieniem potrzeb komunikacyjnych oraz celów urbanistycznych w danym obszarze.

Należy podkreślić, że władztwo planistyczne gminy w zakresie wyznaczania dróg wewnętrznych nie narusza prawa własności, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym i racjonalnym zagospodarowaniem przestrzennym. W niniejszym przypadku uchwała została podjęta w zgodzie z tymi zasadami, nie naruszając konstytucyjnych praw właścicieli nieruchomości.

4. Skarżący wskazuje na naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, podnosząc, że uchwała ogranicza jego prawa, zwłaszcza w zakresie możliwości zabudowy i podziału nieruchomości.

Artykuł 31 ust. 3 Konstytucji RP stanowi, że ograniczenie praw i wolności obywatelskich może nastąpić tylko w drodze ustawy, w przypadku, gdy jest to niezbędne dla ochrony innych dóbr konstytucyjnych. W niniejszym przypadku nie ma podstaw do stwierdzenia, że uchwała w sprawie MPZP w sposób nieproporcjonalny ogranicza prawa Skarżącego. Plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w sposób zgodny z przepisami prawa i w celu zapewnienia racjonalnego rozwoju przestrzennego. Ograniczenia w zakresie zabudowy nieruchomości są uzasadnione koniecznością ochrony interesów publicznych oraz zapewnieniem spójności i ładu przestrzennego.

Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022r. teren działek należących do Skarżącego znajdował się częściowo w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (co stanowiło około 30% powierzchni działek), częściowo w strefie terenów rolnych z zakazem realizacji obiektów kubaturowych (około 70% powierzchni).

Wobec powyższego, zmiana miejscowego planu nie ograniczyła dotychczasowych możliwości wykorzystania tego terenu, a jedynie stworzyła możliwość wykorzystania go w całości na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego. Ponadto należy zwrócić uwagę, że wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wiązało się z koniecznością zaplanowania odpowiedniego skomunikowania tych terenów poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych o odpowiedniej szerokości.

Wobec powyższego, nie może też być mowy o przekroczeniu władztwa planistycznego przez gminę przy uchwalaniu tego planu. Skarżący zarzuca, że uchwalony plan w sposób sprzeczny z przepisami prawa powszechnie obowiązującego wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności wnioskodawców. Są to twierdzenia, nie mające pokrycia w rzeczywistości. Wyznaczone w planie drogi mają obsługiwać działki budowlane, są wyznaczone w sposób logiczny i nie budzący wątpliwości przez kilka lat obowiązywania planu Jego prawa własności.

Żądanie skarżących o stwierdzenia przez Radę Gminy nieważności § 6 ust 1 pkt 5 obowiązującego planu, nie może zostać zrealizowane bez przeprowadzenia pełnej procedury zmiany planu, zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Trzeba też wziąć pod uwagę, że rozwiązania planistyczne przyjęte w § 6 ust 1 pkt 5 planu obejmują także sąsiednie tereny Skarżącego, dlatego nie można uchylać większego fragmentu planu, by zaspokoić roszczenie Skarżącego, ponieważ naruszyłoby się interesy innych właścicieli nieruchomości – pozbawiając planu miejscowego część obszaru miejscowości Sulejów. Z uwagi na zmiany jakie zaszły od uchwalenia planu w 2022 r. jak i aktualne uwarunkowania, skarżący mogą wnioskować o zmianę planu w zakresie ich nieruchomości, a nie o stwierdzenie nieważności § 6 ust 1 pkt 5 planu.

Mając powyższe na względzie podjęcie niniejszej uchwały znajduje uzasadnienie.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Jadów

Bożena Krasnodębska