

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Wójta Gminy Nieporęt

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z art. 229 pkt. 3 i art. 234 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uznać za bezzasadną i załatwić negatywnie skargę z dnia 26 listopada 2020 r., złożoną do Rady Gminy Nieporęt w dniu 27 listopada 2020 r., zarejestrowaną w rejestrze skarg Rady Gminy Nieporęt pod numerem BG.1510.4.2020, w zakresie dotyczącym działania Urzędu Gminy w związku ze stosowaniem przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów - rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt, zakwalifikowaną jako skarga na Wójta Gminy.

2. W zakresie dotyczącym postępowania administracyjnego z zakresu podziału nieruchomości, prowadzonego na wniosek Skarżącego, przekazać skargę Wójtowi Gminy Nieporęt według właściwości, zgodnie z art. 234 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jako podlegającą rozpatrzeniu w toku prowadzonego postępowania administracyjnego.

3. Uzasadnienie sposobu załatwienia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązać Przewodniczącą Rady Gminy Nieporęt do:

- 1) poinformowania Skarżącego o sposobie załatwienia skargi poprzez przesłanie Skarżącemu niniejszej uchwały;
- 2) przekazania niniejszej uchwały oraz skargi w zakresie, o którym mowa w § 1 ust. 2 Wójtowi Gminy Nieporęt do załatwienia w według właściwości.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2021 r.

W dniu 27 listopada 2020 r. do Rady Gminy Nieporęt wpłynęło pismo z dnia 26 listopada 2020 r., zatytułowane „Wniosek o porządek prawny”.

Wobec okoliczności, iż przedmiotowe pismo zawierało zarzut skierowany wobec Urzędu Gminy Nieporęt, skargę należało zakwalifikować jako skargę na kierownika Urzędu, którym jest Wójt Gminy Nieporęt. Skargę zarejestrowano w Biurze Rady pod numerem BG.1510.4.2020.

Zgodnie z art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - *rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.*

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Nieporęt, po zapoznaniu się z treścią skargi oraz po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w sprawie objętej przedmiotem skargi, w tym na podstawie wyjaśnień, przekazanych przez Wójta Gminy Nieporęt, a także na podstawie przedstawionej w sprawie dokumentacji ustaliła, co następuje:

- 1) skarga obejmuje zarzuty dotyczące postępowania w przedmiocie stosowania i interpretacji przepisów planu zagospodarowania i w tym zakresie podlega rozpatrzeniu przez Radę Gminy Nieporęt;
- 2) skarga obejmuje także zarzuty dotyczące postępowania administracyjnego w indywidualnej sprawie z zakresu podziału nieruchomości, prowadzonej na wniosek Skarżącego w Urzędzie Gminy Nieporęt i w tym zakresie nie podlega rozpatrzeniu w trybie art. 229 pkt 3 K.p.a., a powinna być załatwiona w trybie art. 234 pkt 1 K.p.a., celem rozpatrzenia w toku prowadzonego postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 K.p.a. - jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności: wójta jest - rada gminy;

Zgodnie z art. 234 pkt 1 K.p.a. - w sprawie, w której toczy się postępowanie administracyjne: skarga złożona przez stronę podlega rozpatrzeniu w toku postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami kodeksu administracyjnego.

Wobec powyższego w zakresie wskazanym w pkt. 2 powyżej należało uznać, że skarga podlega przekazaniu Wójtowi Gminy celem rozpatrzenia w toku prowadzonego postępowania administracyjnego.

Odnosząc się do zarzutów skargi w zakresie działania Urzędu ustalono, co następuje:

zarzut wynikający z treści skargi w zakresie cyt. : „opis sprawy i przebieg procedowania mojego wniosku: - 89 dni!!!” nie znajduje uzasadnienia.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w sprawie, ustalono, że w przedmiotowej sprawie wydanie decyzji nastąpiło po 40 dniach od złożenia kompletnego wniosku, a nie jak twierdzi Zainteresowany po 89 dniach. Decyzja na wniosek Skarżącego została wydana w terminie nie dłuższym niż 2 m-ce, a na czas trwania tego postępowania, istotny wpływ miał sam Wnioskodawca/Skarżący. Braki formalne wniosku – do czasu ich uzupełnienia przez Skarżącego, stanowiły bowiem przeszkodę w podjęciu rozpoznania merytorycznego sprawy o podział nieruchomości w oparciu o art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uznano, że zarzuty Skarżącego w powyższym zakresie mogą wynikać z niezadowolenia z orzeczenia zawartego w decyzji, co do której Zainteresowany skorzystał z przysługującego zgodnie z przepisami K.p.a prawa odwołania – zgodnie z zasadą instancyjnej kontroli decyzji administracyjnych.

Wobec okoliczności jak wyżej rozpatrzenie wszelkich zarzutów w kwestii zaskarżonego rozstrzygnięcia należy do właściwości Organu II Instancji, którym jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie. Należy tylko nadmienić, że sprawy podziałów niezależnie od ustaleń planu z art. 95 pkt 7 należą do spraw o szczególnie skomplikowanym charakterze, wymagających wnikliwej analizy stanu faktycznego i prawnego sprawy, stanowią bowiem wyjątek od generalnej zasady wyrażonej w art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

Co do zarzutów w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów - rejon Kanalu Bródnowskiego, w gminie Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr IX/41/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9232) należy wyjaśnić, że zgodnie z przepisami przedmiotowego planu:

- 1) obowiązującymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie MN:
 - na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację **jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego** lub **jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej**;
- 2) obowiązującymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu w planie MN/U *(co zostało uregulowane także w ustaleniach szczegółowych planu zawartych w § 9 ust. 2 pkt 4 Planu)*:
 - na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
 - a) **jednego** wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w zabudowie bliźniaczej, lub
 - b) jednego wolnostojącego budynku usługowego, lub
 - c) jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego, lub
 - d) **jednego** wolnostojącego budynku mieszkalnego i **jednego** wolnostojącego budynku usługowego.

Pomimo, że sposób określenia w Planie ww. warunków zabudowy *(w zakresie dopuszczenia lokalizacji budynków)* dla terenów MN i MN/U - nie jest opisany w identyczny sposób, to warunki te identyczne - ustalone w identyczny sposób – wbrew innym sugestiom Skarżącego.

Dla terenów MN/U - podobnie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - **na działce o powierzchni 750 m² dopuszczono bowiem wyłącznie jeden budynek mieszkalny, czy to w formie wolnostojącej czy bliźniaczej - co bezpośrednio wynika z ww. postanowień Planu.**

Jak zauważył sam Zainteresowany, pojęcie segmentu w zabudowie bliźniaczej jest tożsame z pojęciem budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wobec czego, w przypadku dopuszczenia na jednej działce - jak stara się zasugerować Skarżący - zabudowy bliźniaczej w ilości większej niż jeden budynek, mielibyśmy do czynienia z nie z jednym a np. z dwoma budynkami jednorodzinnymi.

Natomiast zgodnie z ustaleniami Planu dla terenów MN/U - lokalizacja **dwóch budynków na jednej działce o przeznaczeniu podstawowym dopuszczona jest wyłącznie w jednym przypadku, tj. wyłącznie w przypadku określonym w § 9 ust. 2 pkt 4 lit. d Planu**, obejmującym budynek mieszkalny i budynek usługowy (budynki o innych funkcjach/o innym przeznaczeniu).

Jednocześnie przepisy Planu wyraźnie i jednoznacznie określają minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, w tym:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową **jednorodziną wolnostojącą** – 750 m² (MN i MN/U),
- 2) pod zabudowę mieszkaniową **jednorodziną bliźniaczą** - 550 m² (MN i MN/U),
- 3) pod zabudowę **usługową** – 750 m² (MN/U).

Ustalenia Planu w powyższym zakresie są jednoznaczne oraz nie budzą i nie mogą budzić żadnych, sugerowanych w tej sprawie wątpliwości, a tym samym nie ma podstaw do doszukiwania się w tej kwestii potrzeby jakiegokolwiek jego innej interpretacji, podobnie jak brak jest podstaw dla formułowania zarzutów niezgodności czy braku spójności przepisów Planu w tym zakresie.

W świetle rzeczywistych postanowień Planu, kreującego polityką przestrzenną Gminy - nie ma żadnych racjonalnych podstaw do sugerowania, że Plan mógłby przyjmować nielogiczną zasadę, wg. której minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej pod budowę **jednego** domu jednorodzinnego wolnostojącego - miałyby wynosić 750 m², a minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod budowę **dwóch domów** jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - tylko 550 m², **a tym samym że działka dla jednego domu jednorodzinnego wolnostojącego miałaby być większa niż działka pod zabudowę dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.** Próba przyjęcia takiej interpretacji warunków Planu

w odniesieniu do tej drugiej sytuacji (budowa dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na jednej działce o powierzchni 550 m²) jest pozbawiona jakichkolwiek podstaw. Poza tym, że taka interpretacja nie znajduje oparcia w przepisach Planu, nielogicznym byłoby aby w efekcie takiej interpretacji dla **jednego domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej** powierzchnia ta miała wynosić zaledwie **275 m²**.

Dodać przy tym należy, że oprócz wymaganego określonego w Planie - parametru wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej, do spełnienia pozostaje jeszcze jeden nierozłączny wymóg/warunek Planu – nakazujący, aby udział powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosił 30% tej powierzchni, natomiast 70% powierzchni nowo wydzielanej działki pozostała biologicznie czynna. Warunek jak wyżej, wyraźnie wskazuje na przyjęcie takiej polityki przestrzennej Gminy, której celem jest zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju Gminy, jako podstawy wszelkich działań związanych z kształtowaniem tej polityki, w szczególności podczas ustalania przeznaczenia terenów na określone cele, zasad zagospodarowania tych terenów oraz ich zabudowy.

Istotnym elementem kształtowania ładu przestrzennego Gminy jest natomiast m.in. ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej czy też minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – które są ze sobą logicznie i racjonalnie powiązane i wszystkie razem wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęte przez Gminę.**

Warto także przypomnieć, że do czasu uchwalenia Planu w maju 2019 r. - normatyw nowo wydzielanych działek dopuszczony na tym terenie **był od obecnego znacznie większy**, bo wynosił odpowiednio:

- 1) 1000 m² dla działek pod zabudowę wolnostojącą
- 2) i 600 m² dla działek pod zabudowę bliźniaczą/jeden segment budynku bliźniaczego.

Uwzględniając jednak oczekiwania i wnioski właścicieli działek oraz przyszłych inwestorów, w obecnie obowiązującym dopuszczono już zmniejszenie tej powierzchni. Uwzględniając fakt położenia większości obszarów Gminy Nieporęt w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy ocenić, że normatywy przyjęte w obecnie obowiązującym Planie w maksymalny sposób uwzględniają wnioski mieszkańców i inwestorów w zakresie wielkości działek, a jednocześnie korespondują z polityką przestrzenną Gminy w zakresie określonej intensywności zabudowy.

Gmina Nieporęt otwarta jest na inwestorów i przedsiębiorców oraz jest gotowa do każdej współpracy na zasadzie partnerskiej. Na etapie sporządzania projektu planu Gmina Nieporęt każdorazowo zamieszcza ogłoszenia o możliwości składania wniosków do planu. Ponadto na etapie każdego planu prowadzone są dyskusje publiczne, gdzie przy udziale społecznym można wypracować wiele wspólnych rozwiązań.

Nie zawsze jednak interes inwestorów, w tym firm deweloperskich jest zbieżny z **intereselem pozostałych użytkowników przestrzeni, dlatego też interesy te muszą być wzajemnie zrównoważone i rozpatrywane w ramach kreowania polityki przestrzennej Gminy, z zachowaniem warunków jej zrównoważonego rozwoju, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszelkich występujących uwarunkowań, w tym przestrzennych i krajobrazowych, a także wynikających z potrzeb mieszkańców Gminy.**

Na przywołany powyżej zrównoważony rozwój Gminy, składa się zrównoważony rozwój infrastruktury zabezpieczającej potrzeby jej mieszkańców, w szczególności w zakresie infrastruktury drogowej, komunikacyjnej, wodociągowo - kanalizacyjnej oraz oświatowej. Inwestorzy, deweloperzy co do zasady unikają natomiast inwestowania w infrastrukturę obsługującą zainwestowane przez nich tereny, narzucając ten problem Gminie, realizując tym samym inwestycje kosztem Gminy i jej wszystkich mieszkańców. Rozwój Gminy musi natomiast uwzględniać wszystkie wartości składające się na interes publiczny.

Gmina stoi na straży utrzymania ładu przestrzennego określonego w swoich dokumentach strategicznych. Działania inwestorów (właścicieli działek) dążących do wydzielania działek o normatywach niezgodnych powierzchniowo z ustaleniami obowiązujących na terenie Gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez interpretowanie przepisów Planu tak, aby możliwy był podział na mniejsze niż wskazane w planie powierzchnie - nie mogą być uwzględniane. Uwzględnienie takiej interpretacji pozostawałoby w sprzeczności z przepisami obowiązujących Planów, poza tym że prowadziłyby do powstawania bardzo intensywnej zabudowy, zwiększając jej zagęszczenie, co także byłoby sprzeczne z przyjętymi kierunkami rozwoju Gminy.

Z powyższych względów, w interesie Gminy i jej mieszkańców, a tym samym w interesie publicznym, leży przeciwdziałanie próbom burzenia przyjętej z udziałem czynnika społecznego (w trakcie wyłożeń projektów planów do wglądu publicznego, dyskusji publicznych organizowanych w trakcie tych wyłożeń) - koncepcji przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru objętego Planem. Istotą kształtowania polityki przestrzennej i określania przeznaczenia terenów na dane cele oraz zasad zagospodarowania i zabudowy tych terenów jest bowiem poprawa warunków życia mieszkańców, a realizacji tego zamierzenia służy m.in. ograniczenie możliwości dokonywania podziału nieruchomości niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Należy podkreślić, że prowadzenie niekontrolowanej (niezgodnej z planem/poza planem) - nadmiernie zintensyfikowanej/zagęszczonej zabudowy Gminy, w tym przy jednoczesnym braku zapewnienia przez inwestorów, deweloperów odpowiedniej infrastruktury technicznej, obsługującej tę zabudowę - poza tym, że naruszałoby zrównoważony rozwój Gminy, powodowałoby, że koszty tej infrastruktury w konsekwencji musieliby ponosić pozostali mieszkańcy Gminy.

Gospodarka Gminy musi odbywać się w sposób planowy i odpowiednio przygotowany, zmierzający w określonym kierunku, natomiast ewentualna niezgodna z planem a tym samym niekontrolowana zabudowa może prowadzić do sytuacji, w której np. infrastruktura planowana i budowana przez Gminę okaże się nieprzydatna wobec zagospodarowania terenów Gminy niezgodnie z planem.

Stanowisko takie podzielają również władarze sąsiednich gmin, którzy wyrazili we wspólnym stanowisku objętym wspólnie podpisanym dokumentem pn. *Stanowisko Gmin w przedmiocie wniosków o podział nieruchomości na działki o powierzchni niezgodnej z planami zagospodarowania przestrzennego.*

Nieporozumieniem jest zarzut Zainteresowanego, bezpodstawnie sugerujący jakoby Gmina utrudniała inwestycje przedsiębiorcom, ponieważ przedsiębiorcy prowadzą działalność inwestycyjną na podstawie pozwoleń na budowę, natomiast wydawanie pozwoleń na budowę nie należy do kompetencji organów Gminy. Wydawanie pozwoleń na budowę należy do organu urbanistyczno – budowlanego jakim jest Starosta.

Natomiast jak wyżej wskazano, postanowienia Planu nie pozostają w niezgodności, podobnie jak nie są niespójne. Inwestorzy jako profesjonalni przedsiębiorcy samodzielnie i we własnym interesie podejmują określone decyzje inwestycyjne, natomiast organy gminy działają na podstawie obowiązujących przepisów.

Wójt Gminy nie potwierdził także opisanych w skardze sytuacji, sugerujących jakoby w rozmowach bezpośrednich ze Skarżącym miał składać jakiegokolwiek obietnice dotyczące zmiany planu, w tym w sposób umożliwiający realizację inwestycji deweloperskich.

Nie ma również żadnego uzasadnienia dla żądania przez Skarżącego i zainteresowanego w sprawie rozwiązania przez organy Gminy – Wójta i Radę Gminy zagadnienia dotyczącego wydawanych pozwoleń na budowę, jak bowiem wskazano wyżej wydawanie pozwoleń na budowę nie należy do organu gminy.

Za co najmniej „niepokojącą” należy natomiast uznać, zawartą w skardze, a związaną z niezadowoleniem z ustalonych w planie parametrów powierzchni nowo wydzielanych działek – sugestie rozwiązywania problemów „na korzyść przedsiębiorców” - nawet wbrew obowiązującym przepisom prawa miejscowego.

Nie można również zaakceptować takiej jak wyrażona w piśmie Skarżącego - formy nacisku na organy Gminy, a argumenty używane przez Skarżącego w powyższym zakresie należy uznać za niedopuszczalne.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, po wyjaśnieniu stanu faktycznego sprawy, w wyniku przeprowadzonych czynności wyjaśniających, obejmujących analizę treści Skargi, występujących w sprawie okoliczności, wynikających z materiału zgromadzonego w sprawie, nie znalazła podstaw do uwzględnienia zarzutów Skargi wobec czego skargę należało załatwić negatywnie.

Zgodnie z art. 238 § 1 K.p.a.: Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi powinno zawierać: oznaczenie organu, od którego pochodzi, wskazanie, w jaki sposób skarga została załatwiona, oraz podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służbowego osoby upoważnionej do załatwienia skargi lub, jeżeli zawiadomienie sporządzone zostało w formie dokumentu elektronicznego, powinno być opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Zawiadomienie o odmownym załatwieniu skargi powinno zawierać ponadto uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o treści art. 239.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.) - W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie rozpatrzenia skargi na Wójta Gminy Nieporęt

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym - do wyłącznej właściwości rady gminy należy: stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

Zgodnie z art. 18b ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym - Rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 K.p.a., - jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności: wójta jest - rada gminy;

Zgodnie z art. 234 pkt 1 K.p.a. - w sprawie, w której toczy się postępowanie administracyjne: skarga złożona przez stronę podlega rozpatrzeniu w toku postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego;

Skarga objęta projektem uchwały została rozpatrzona przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji, która wnosi niniejszy projekt uchwały.

W imieniu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji:
Przewodnicząca Komisji:

.....
Wiesława Bielska