

Spółdzielnia Mieszkaniowa "PIAST" w Barlinku
ul. Wodna 2, skr. poczt. 105, 74-320 Barlinek
sekretariat/fax 095/7479 113, księgowość 095/7461-074
dz. techniczny 095/7461 095 pogotowie tech. 603097460
NIP 597-000-05-98 REGON 000489455
KRS 0000166151

RADA MIEJSKA W BARLINKU
WPEŁNIŁO DZIA

11 LUT. 2016

Liczba
Podpis

2037

Barlinek, dnia 22 stycznia 2016r.

RO. III. 0004. 10. 2016

Rada Miejska w Barlinku

ul. Niepodległości 20, 74-320 Barlinek

Wzywam

do usunięcia naruszenia prawa

Działając w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "Piaśt" w Barlinku, niniejszym na podstawie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t.) wzywamy do usunięcia naruszenia prawa poprzez wyeliminowanie z treści uchwały Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 29 października 2015r. nr XIII/212/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2015.5085) postanowień:

- §8 ust. 2 pkt 14 lit d, zakazującego nowych ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem lit e
- §8 ust. 2 pkt 14 lit. e -dopuszczającego grodzienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jedynie w postaci żywopłotu.

W ocenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Piaśt" w Barlinku wskazane wyżej postanowienia Uchwały stanowią naruszenie podstawowych praw obywateli i zasad sprawiedliwości społecznej określonych w art. 2, art. 21 oraz art. 64 Konstytucji RP, a nadto naruszają art. 15 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz art. 140 ustawy Kodeks cywilny polegającego na nieuprawnionym ograniczeniu prawa własności Spółdzielni.

Art. 2 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego w planie miejscowym lecz wykonywanie tego uprawnienia musi być dokonywane z zachowaniem warunków określonych w ustawach. Rozwinięciem zasady przewidzianej w tym przepisie są uregulowania art. 9 i 10 ust. 1 ustawy. Z uregulowań tych jasno wynika, iż wszelkie wprowadzane ustaleniami planu zakazy, ograniczające sposób wykonywania własności winny mieć umocowanie w uregulowaniach ustawowych. Wpływa to stąd, że plan miejscowy choć w świetle treści art. 33 ust. 1 ustawy wespół z innymi przepisami prawa kształtuje sposób wykonywania własności, to nie jest aktem ustawowym, podczas, gdy wyrażona w art. 64 ust. 3 konstytucji zasada ochrony własności dozwala na ograniczenie własności tylko w drodze ustawy i wyłącznie w zakresie w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Wprowadzanie wszelkich zakazów przepisami planu miejscowego, które ograniczają prawo własności

musi mieć wobec tego wprost przełożenie na uprawnienie do ich stanowienia w normie ustawowej.

Jak wskazał NSA w wyroku z 31.05.2010 r. (II OSK 575/10), „*W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym*[29] (...). Wyraźną wolą ustawodawcy było pozostawienie organom gminy uprawnienia do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego (aktów prawa miejscowego), przy jednoczesnym nałożeniu obowiązku przestrzegania reguł stanowienia prawa. Pamiętać przy tym należy, iż gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej. Granicą tej samodzielności jest sprzeczność z prawem (...). Samodzielność gminy może być bowiem realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. (...) Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa i nienadużywania tego władztwa”. A zatem władztwo planistyczne nie jest i nie może być traktowane jako niczym nieograniczona ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta może się dokonywać wyłącznie na zasadzie poszanowania porządku prawnego i nie może prowadzić do nadużycia przysługujących gminie uprawnień. Przy czym, prawnie wadliwymi będą nie tylko te ustalenia planu, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem ewentualnego nadużycia przysługujących gminie uprawnień.

Jak wynika z powyższego, akty planistyczne gminy mogą ingerować w sferę własności jednostek, kształtując sposób wykonywania tego prawa, niemniej jednak muszą stanowić wyraz właściwego wyważenia kolidujących dóbr i wartości, poprzez wykazanie, że przyjęte rozwiązania są optymalne – uzasadnione interesem publicznym i nieingerujące ponad niezbędną konieczność w sferę prawną jednostki. Niedopuszczalne jest również nieuzasadnione różnicowanie sytuacji adresatów rozstrzygnięć planistycznych gminy godzące w zasadę równości wobec prawa.

Z sytuacją taką mamy natomiast do czynienia w niniejszej sprawie. Kwestionowane przez Spółdzielnię postanowienia wprowadzają bowiem zakaz nowego grodzenia terenów od strony publicznych ciągów komunikacyjnych (poza żywopłotami), jednakże tylko dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powyższe rozwiązanie niewątpliwie ogranicza prawa Spółdzielni w wykonywaniu własności i w istocie czyni obszar ten ogólnodostępnym dla nieokreślonej liczby osób trzecich (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 maja 2006 r. II OSK 207/06). Tym samym, nie sposób uznać aby kwestionowane przez Spółdzielnię postanowienia, uchwalone zostały z zachowaniem warunków określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz z poszanowaniem prawa własności na zasadach określonych w art. 21 i art. 61 ust. 1 i 2 konstytucji

Zgodnie z orzecnictwem sądowo-administracyjnym „brzmienie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazuje, że interes publiczny nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Rozwiązania prawne przyjęte w ustawie opierają się na zasadzie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego, co ma szczególne znaczenie w przypadku kolizji tych interesów. (...) organy planistyczne winne mieć na uwadze, że kreowanie poprzez plan – na szczeblu gminy – polityki przestrzennej niejednokrotnie wymaga rozstrzygnięcia konfliktów pomiędzy interesem indywidualnym a interesem gminy bądź pomiędzy sprzecznymi ze sobą interesami indywidualnymi. Plan zagospodarowania przestrzennego swoimi uregulowaniami niejednokrotnie wkracza bowiem w sferę praw rzeczowych właścicieli lub uprawnień innych podmiotów zainteresowanych przeznaczeniem terenu, ograniczając ich interesy. W trakcie rozwiązywania tych konfliktów uwzględniać należy zasady konstytucyjne, w tym ustanowioną w art. 2 zasadę demokratycznego państwa prawa oraz wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP zasadę proporcjonalności. W kontekście prawa własności zezwalają one na jego ograniczenie jedynie wówczas, gdy niezbędnie wymaga tego inne dobro chronione w postaci np. interesu publicznego lub prawa własności innych osób.

W wyroku z 21.08.2012 r. (II OSK 1339/12) NSA stwierdził: „Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi.

Jak wynika z powyższego, wprowadzenie przedmiotowych zakazów wymagało od Gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności.

Wymogowi temu Gmina nie sprostała, o czym chociażby świadczy przedstawiona przez Burmistrza Barlinka bardzo lakoniczna argumentacja odnosząca się do zgłoszonych przez Spółdzielnię uwag. Powołane przez Burmistrza okoliczności takie jak, chęć uniknięcia alienacji mieszkańców osiedla czy też utrudniony dostęp do usług w niej zlokalizowanych, (których w niniejszym wypadku nie ma), nie stanowią przesłanek uzasadniających tak daleką ingerencję w prawa właścicielskie Spółdzielni.

Kwestionowane przez Spółdzielnię postanowienia § 8 pkt 14 lit d,e ww. uchwały świadczą o naruszeniu przez gminę władztwa planistycznego poprzez jego nadużycie. Zauważyć bowiem należy, iż za takie nadużycie uznaje się również naruszanie przez organy gminy zasady równości wobec prawa poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich, przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji. Tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, gdzie wprowadzony przez Gminę zakaz nowego grodzienia od strony publicznych ciągów komunikacyjnych dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stawiając w o wiele lepszej sytuacji właścicieli zabudowy jednorodzinnej.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o uchylenie wskazanych w petitum pisma

postanowień §8 pkt 14 litd i e Uchwały nr XIII/212/2015 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 29 października 2015r.

Z A R Z Ä D
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PIAST"
w Barlinku

ZASTĘPCA PREZESA
GŁÓWNY KSIĘGOWY
[Signature]
mgr *[Signature]*

PREZES
[Signature]
mgr Ryszard Danisz