

WN.6871.35.2024

Skoczów, dnia 04.07.2024 r.

Kapokwałtemu się z piśmie  
Do wiadomości 'Kolorowa' Sz.P.  
Infrastruktury  
8.07.2024 r. Brocy

W odpowiedzi na Państwa pismo z 16.06.2024r. informuję, że Uchwałą Nr XXV/288/2004 z 30.09.2004r., Rada Miejska Skoczowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący m.in. nieruchomości zlokalizowane w rejonie ulicy Kolorowej. Uchwała ta wprowadziła jednostkę 21KDD (ulice dojazdowe), w liniach rozgraniczających której zawiera się ulica Kolorowa. Wcześniejszy plan miejscowy (obowiązujący do 2004 roku) zakładał w tym rejonie jedynie istnienie terenów zieleni parkowej, ścieżek zdrowia, terenów zabaw dla dzieci oraz utrzymanie istniejących budynków jednorodzinnych w zieleni. Plan ten nie wyznaczał żadnych reguł w zakresie dróg. Dopiero obowiązujący od 2004 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uregulował zapisy w tym zakresie.

Zgodnie z art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne (np. gminne), z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, na własność gminy za odszkodowaniem. Jak wynika z powyższego warunkami jakie muszą być łącznie spełnione dla przejęcia przez gminę działki pod drogę to:

- podział geodezyjny dokonany na wniosek właściciela nieruchomości,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki pod drogi publiczne.

W tym przypadku podział geodezyjny został dokonany w 1991 roku, a więc przed wejściem w życie obecnego mpzp, tj. przed wprowadzeniem uregulowań prawnych dotyczących działek pod drogi. Wobec powyższego brak jest możliwości zastosowania zapisów art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tym samym pozyskania działki 528 obr. 2 w tym trybie.

Dalej, w swoim piśmie zarzucają Państwo nieprzestrzeganie przez Gminę Skoczów zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego chociażby w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, gdzie obecny plan miejscowy ustala minimalną szerokość jezdni - 5m. Zgodnie z art. 35 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, który to wskazuje, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Zapis ten znajduje również odzwierciedlenie w judykaturze, dla przykładu choćby w Wyroku Sądu Administracyjnego w Warszawie z 17.03.2022 r. (VII SA/Wa 2659/21) „Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określonego terenu pod drogę wewnętrzną **nie oznacza** bowiem, że właściciel tego terenu ma **obowiązek tę drogę zrealizować** oraz udostępnić osobom trzecim. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, a nie obowiązek realizacji określonych inwestycji. To, czy zostanie ona zrealizowana, zależy więc wyłącznie od właściciela. Niemniej jednak uchwalone rozwiązanie planistyczne jest obowiązujące, wiążące dla właściciela i w dalszej perspektywie czasowej wyklucza możliwość zagospodarowania tej części działki według własnych potrzeb, planów”. W podobnym tonie wypowiada się również WSA we Wrocławiu (II SA/Wr 409/19) „Skutkiem uchwalenia planu miejscowego nie jest nakazanie realizacji zagospodarowania zgodnego z tym, które określono w planie”.

Zarzut: rzekomo zmuszania przez Gminę mieszkańców do łamania przepisów ruchu drogowego, na który Państwo wskazują jest całkowicie bezzasadny. Prawidłowym jest oczywiście, że zabrania się postoju w miejscu utrudniającym wjazd lub wyjazd, w szczególności do i z bramy, garażu, parkingu lub wnęki postojowej. Należy jednak w tym miejscu odnotować poniższe fakty:

- działka, na której tymczasowo zatrzymują się pojazdy, zlokalizowana naprzeciw Państwa nieruchomości jest działką prywatną, a w Polsce obowiązują zasady ochrony własności prywatnej (art. 21 *Konstytucji*, art. 140 ustawy *Kodeks Cywilny*). Gmina Skoczów może jedynie zareagować, gdy wykorzystanie nieruchomości prywatnej następuje w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem np. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tym przypadku taka sytuacja nie ma miejsca,
- działka 528 nie stanowi ogólnodostępnych (publicznych) stanowisk postojowych,
- nie można zestawić uwarunkowań przestrzennych dotyczących wyjazdu z Państwa bramy na ulicę Kolorową z wymaganiami dotyczącymi jezdni manewrowej przed ogólnodostępnymi miejscami postojowymi (odrębna regulacja prawna), gdyż na działce nr 528 takich miejsc nie ma. Państwa bramę należy przede wszystkim potraktować jako "zjazd", czyli połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiącą bezpośrednio miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 4 pkt 8 ustawy). Konkretnie, mamy tu do czynienia ze "zjazdem indywidualnym". Nawet gdyby na działce 528 były zlokalizowane ogólnodostępne (publiczne miejsca postojowe) to i tak zgodnie z §104 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie minimalna szerokość dojazdu powinna wynosić 3 metry.

Gmina Skoczów nigdy nie podejmowała działań zmierzających do pomniejszenia szerokości drogi, co więcej stale nabywane są działki gruntu po poszerzenie dróg, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, m.in. w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zadają Państwo również pytanie „w jaki sposób jest nadzorowany proces zmian działek budowlanych do Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego”. Jeśli prawidłowo interpretuję to pytanie zapewne chodzi Państwu o procedurę zmiany przeznaczenia działek w przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cała procedura opisana została w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Należy w tym miejscu jedynie zaznaczyć najważniejsze to, że zgodnie z art. 20 w/w ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały*”, i dalej ustawodawca nakazuje burmistrzowi przedstawienie wojewodzie uchwały, o której mowa powyżej, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Jak wynika z zapisów ustawy proces przekształcenia przeznaczenia działek w miejscowym planie zagospodarowania wymaga sporej ilości uzgodnień i opinii, a cała dokumentacja kontrolowana jest na wielu poziomach, w szerokim zakresie.

Z-ca BURMISTRZA

*Piotr Hanzel*

Otrzymują:

1 x adresat

① x RM – do wiadomości

1 x a/a

---

Sprawę prowadzi:  
Bartłomiej Michalek  
tel. 33 828 01 04  
[bartlomiej.michalek@um.skoczow.pl](mailto:bartlomiej.michalek@um.skoczow.pl)