

UCHWAŁA NR XX.191.2020
RADY MIASTA EŁKU

z dnia 6 sierpnia 2020 r.

w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 z późn. zm.) - Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:

§ 1. Przekazać skargę Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku, ul. J. Słowackiego 2, 19-300 Ełk - pismo I.dz.CC/1699/2020 z dnia 16 lipca 2020 r. na uchwałę nr IV/21/06 Rady Miasta Ełk z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego, zwanego „Ełk-Gdańska” (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 17 z dnia 9 lutego 2007 r.) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, wraz z odpowiedzią na skargę, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Przewodniczącego Rady Miasta Ełku Włodzimierza Szelażka do przekazania skargi wraz z aktami sprawy i odpowiedzią na skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie.

§ 3. Upoważnia się adwokata Jacka Janusza Mrozka do reprezentowania Rady Miasta Ełku w postępowaniu przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Olsztynie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Włodzimierz Szelażek

Załącznik do uchwały Nr XX.191.2020
Rady Miasta Ełku
z dnia 6 sierpnia 2020 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie
ul. Emilii Plater 1, 10-562 Olsztyn ,

Skarżący: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Świt” w Ełku,
ul. J. Słowackiego 2, 19-300 Ełk,
Organ: Rada Miasta Ełku,
ul. marsz. J. Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk.

Odpowiedź na skargę

Działając na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 z późn. zm.) przekazuję wraz z niniejszą odpowiedzią, skargę Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku, ul. J. Słowackiego 2, 19-300 Ełk, z dnia 16 lipca 2020 r. (doręczoną w dniu 17 lipca 2020 r.) na uchwałę nr IV/21/06 Rady Miasta Ełk z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego, zwanego „Ełk – Gdańska” (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. nr 17 z dnia 9 lutego 2007 r.).

Rada Miasta Ełku wnosi o:

- 1) oddalenie skargi, jako bezzasadnej,
- 2) zasądzenie od Skarżącego na rzecz Organu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadnienie

W dniu 16 lipca 2020 r. do Rady Miasta Ełku wpłynęła skarga Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku (pismo I.dz.CC/1699/2020) kierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Rady Miasta Ełku, w której Skarżący wnoszą o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały NR IV/21/06 RADY MIASTA EŁK z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego, zwanego „EŁK – GDAŃSKA” w części dotyczącej §25 ust. 1 lit. f), §26 ust. 2 lit. f), §27 ust. 2 lit. f), §29 ust. 1 lit. f), §34 ust. 1 lit. e), §35 ust. 2 lit. d), a także o ewentualne stwierdzenie niezgodności powyższej uchwały z prawem.

Skarżący są użytkownikami wieczystymi działki oznaczonej w operacie ewidencji gruntów numerem 301/5, która stanowi własność Gminy Miasta Ełku. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, gen. W. Sikorskiego, zwanego „Ełk – Gdańska”, uchwalonego uchwałą nr IV/21/06 Rady Miasta Ełku z dnia 28 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 17, poz. 369 z dnia 9.02.2007 r.) działka nr 301/5 położona jest w granicach kwartału 15P, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

„Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

[...]

§ 20. 1. Ustala się tereny składowo - przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 15P.

2. Pozostawia się dotychczasowe przeznaczenie terenu.

[...]

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

[...]

§ 36. Ustalenia dla terenów przemysłowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 15P:

1. Przewiduje się pozostawienie dotychczasowego sposobu zagospodarowania - ciepłownia.
2. Ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki.
3. Postuluje się wprowadzenie technologii nieuciążliwych dla środowiska.
4. Zakaz wprowadzania nowych funkcji przemysłowych.
5. Dopuszcza się podziały nieruchomości w sposób wynikający z potrzeb inwestora oraz istniejącego i projektowanego sposobu wykorzystania terenu.

[...]

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 46. 1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.

2. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

a) Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

b) Zasilanie w wodę :

§od ul. Sikorskiego /35KD/ - 3U, 5U, 6U, 7U, 8/1KS, 12KK/ZI, 13U,

§od ul. Gdańskiej /38KD/ drogą 39KD – wybudować w ul. 39KD wodociąg rozdzielczy – 8KS, 9MN, 10U, 14U,

§od ul. Gdańskiej /38KD/ drogą 40KD – wybudować w ul. 40KD wodociąg rozdzielczy – 14U, 15P, 18U,

§od ul. Gdańskiej /38KD/ drogą 41KD /w ul. Gizewiusza/ i 44 KDW – w ul. 44KDW wybudować wodociąg rozdzielczy – 17MW, 19U, 20KS/U, 21KS, 22KS/U, 24U, 26MW,

§od ul. Gdańskiej /38KD/ - 9MN, 14U, 17MN, 26MW,

§od ul. Mickiewicza /37KD/ - 26MW, 29MW, 30MW, 32U, 34U, 33KS/U,

§od ul. Wawelskiej /42KD/ - 25U, 26MW, 27U, 28MN/U, 30MW,

§drogą 43KD od strony ul. Mickiewicza /37KD/ - 28M/U, 29MW, 31U.

c) Modernizacja istniejącej sieci wodociągowej:

§wodociąg żeliwny Ø 150mm w ul Sikorskiego /35KD/ na odcinku od ul. Gdańskiej do ul. Witosa – do wymiany,

§wodociąg Ø150mm w ul Gdańskiej /38KD/ na odcinku od Nr 40 do ul. Sikorskiego – do wymiany,

§wodociąg - Ø 100mm w drodze 43KD – do wymiany,

§wymiana przyłączy wodociągowych w ul. Gdańskiej /38KD/,

§wymiana przyłączy wodociągowych w ul. Mickiewicza /37KD/,

§przebudowa wodociągu Ø 80mm leżącego wzdłuż drogi 39KD,

§likwidacja istniejącej infrastruktury wodociągowej w obszarach 19U, 20U, 20KS/U,

§wyeliminować zabudowę w strefie oddziaływania wodociągu - Ø500mm w obszarze 8KS, zachować min. 8m odległości zabudowy od w/w wodociągu.”

W uzasadnieniu Skarżący dowodzą, że w/w ustalenia uchwały wykraczają poza delegację ustawową do wydania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co w ocenie tut. organu nie miało miejsca.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Art. 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty

prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa.

Ustawodawca dopuszcza zatem udzielanie upoważnień prawodawczych mniej szczegółowych - niż ma to miejsce w stosunku do upoważnień wymaganych dla rozporządzeń - które nie determinują treści aktu wydawanego na ich podstawie i pozostawia upoważnionym organom większy zakres swobody. Powiązanie aktów prawa miejscowego z ustawą może być zatem bardziej luźne niż w przypadku rozporządzeń i chociaż - tak, jak rozporządzenia, akty prawa miejscowego mają charakter wykonawczy w stosunku do ustaw, to nie są one ściśle wykonawcze w stosunku do ustawy w takim samym znaczeniu, jak rozporządzenia.

Wynika to z zasady samodzielności samorządu, która wyklucza możliwość zepchnięcia go wyłącznie do pozycji organu ściśle wykonawczego (D. Dąbek: Prawo miejscowe samorządu terytorialnego, Bydgoszcz-Kraków 2003, s. 74).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 14 ust. 1 u.p.z.p., jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa się sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Co więcej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na mocy art. 14 ust. 8 u.p.z.p., jest aktem prawa miejscowego, czyli zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji RP, źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze gminy, a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Ustalenia sposobu zagospodarowania terenu w gminie, podjęte odpowiednią uchwałą, która jest aktem prawa miejscowego, są wiążące dla organów stosujących prawo (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 marca 2014 r., sygn. akt VII SA/Wa 1131/13). Ustalenia planu wiążą zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, Nr 20, poz. 606).

Obligatoryjne elementy treści planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 u.p.z.p. Wynika z niego w szczególności, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in.: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (pkt 1); zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (pkt 2); zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (pkt 6); szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (pkt 9); zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (pkt 10).

W art. 4 ust. 1 u.p.z.p. wymienione są podstawowe a zarazem obligatoryjne elementy planu miejscowego czyli ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. W świetle przywołanej regulacji są to podstawowe treści które powinny się znaleźć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie między innymi przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania. Z kolei sieć kanalizacji sanitarnej należy zaliczyć do wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. systemów infrastruktury technicznej.

Wymóg określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oznacza konieczność sprecyzowania sposobu jego przyszłego zagospodarowania i wykorzystania poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma on pełnić. Pod pojęciem "przeznaczenia terenu" należy bowiem rozumieć określenie na przyszłość celu, któremu ma dany teren służyć (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 4 maja 2011 r., sygn. akt II SA/Kr 335/11).

Wskazać nadto należy na prezentowany w judykaturze pogląd, zgodnie z którym "miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga

do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o zwykłe wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu" (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08. Przeznaczenie terenu określone przez radę gminy, w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości sposób jego zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia terenu może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt II OSK 1334/12).

W świetle powyższego nie może być mowy o przekroczeniu władztwa planistycznego przez gminę przy uchwalaniu tego planu.

Skarżący zarzucają, że uchwalony plan w sposób sprzeczny z przepisami prawa powszechnie obowiązującego wpływa na ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności wnioskodawców.

Jest to twierdzenie, nie mające pokrycia w rzeczywistości. Według oceny organu administracji nie można wykazywać naruszenia interesu prawnego tylko z powodu tego, że w planie miejscowym przyjęto inne rozwiązania planistyczne niż oczekiwane przez właścicieli nieruchomości objętych planem. Sam fakt posiadania prawa własności nie przesądza o wykazaniu i naruszeniu interesu prawnego, stosownie do wyroku NSA z dnia 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 796/12 „ochrona interesu indywidualnego poprzez ochronę własności nie ma i nie może mieć charakteru bezwzględnego, gdyż w przeciwnym wypadku gminy nie mogłyby planować i kształtować zagospodarowania przestrzennego. Takie podejście miałyby się całkowicie z ideą planowania przestrzennego. Gmina musi mieć możliwość planowania przestrzeni, niezależnie od istniejących stosunków własnościowych. Prawo własności nie jest prawem absolutnym i nienaruszalnym”. Na uwagę zasługuje wyrok WSA w Poznaniu z dnia 22 lutego 2018 r., sygn. akt II SA/Po 839/17, zgodnie z którego treścią orzeczono: „Zgodnie z art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. [...] W myśl art. 64 ust. 2 Konstytucji RP własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustaw i tylko w tym zakresie w jakim narusza ona istotę prawa własności. Z kolei w myśl wyrażonej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP zasady proporcjonalności, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanowione tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. [...] Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy [...] należy do zadań własnych gminy. Na mocy przepisów powołanej ustawy organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów, w celu ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych w obszarze gminy”.

Wyznaczony w planie obowiązek obsługi poprzez sieci infrastruktury technicznej został ustalony w sposób logiczny i nie budzący wątpliwości i nie był kwestionowany przez kilkanaście lat obowiązywania planu. Dopiero, gdy wnioskodawcy zaplanowali zrealizowanie studni na potrzeby ciepłowni twierdzą, że plan narusza ich prawa własności. Skarżący nie udokumentowali w żaden sposób, naruszenia prawa własności - nie przedłożyli żadnych dokumentów takich jak pozwolenia lub decyzje dotyczące planowanej inwestycji, które stanowiłyby prawa nabyte, utracone w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.

Jednocześnie należy zauważyć, że w trakcie trwania procedury uchwalania miejscowego planu Wnioskodawcy nie skorzystali z prawa składania wniosków i uwag do projektu planu.

Stosownie do art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonaniu stosownych obwieszczeń i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu oraz zawiadomiono stosowne organy właściwe do uzgadniania i opiniowania miejscowego planu.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (pismo z 28.01.2003 r.)złożył następujące uwagi:

1. Celem zapewnienia ochrony wód rzeki Ełk i jeziora Ełckiego ścieki bytowe należy odprowadzić do oczyszczalni miejskiej.

2. Zapewnić oczyszczenie wód deszczowych zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem.

Następnie osoby fizyczne i prawne uzyskały możliwość składania wniosków do planu miejscowego.

W dalszym etapie uprawniony urbanista sporządził opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu miejscowego w którym można odczytać:

„Projekt planu reguluje zasady przekształceń geodezyjnych, ustala zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. W ramach zakresu obsługi inżynierskiej terenu projekt planu przewiduje objęcie systemem kanalizacji deszczowej i sanitarnej istniejącej i planowanej zabudowy wraz z pełnym pokryciem zapotrzebowania na wodę.”

Następnie sporządzony projekt planu poddano procedurze opiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy i instytucje do tego wyznaczone. W tym miejscu należy wskazać, że Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego złożył opinię do planu w której wskazał, że jest to obszar zlewni pojeziernej i użytkowych wód podziemnych o wysokim stopniu zagrożenia (pismo z 18.01.2005 r.).

Ponadto w Prognozie Skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego zwanego Ełk – Gdańska znajduje się stwierdzenie:

„6.4 wszystkie nowo lokalizowane na obszarze objętym planem zaopatrywane będą z istniejącej sieci wodociągowej.

[...]

6.10 Projekt planu rozwiązuje gospodarkę wodno-ściekową na terenach przewidzianych do zainwestowania, ustalając niezbędne środki zapewniające zachowanie czystości wód powierzchniowych. Przewidziane zostały działania w zakresie infrastruktury technicznej, zabezpieczające przed powierzchniowym spływem zanieczyszczeń z ulic i terenów utwardzonych oraz prawidłowym odprowadzeniem ścieków z terenów mieszkaniowych.”

Należy też mieć na uwadze, że w chwili uchwalania planu miejscowego przedmiotowy teren był uzbrojony. Potwierdza to zarządca sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Ełku pismem z dnia 22.04.2020 r. (22.04.2020 r. data wpływu) znak DT/2233/05/07/2020, w którym informuje, że na dzień 28.12.2006 r. przedmiotowy teren obsługiwany był czynnym przyłączem wodociągowym. Jednocześnie zarządca sieci poinformował, że Ciepłownia zlokalizowana przy ul. Gdańskiej będąca własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt w Ełku jest obiektem przyłączonym do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Zabudowa posiada przyłącze wodociągowe o średnicy DN-100, które zapewnia pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę zarówno do celów bytowych jak i technologicznych także w przypadku rozbudowy zakładu.

Trzeba wziąć pod uwagę, że rozwiązania planistyczne w zakresie infrastruktury technicznej obejmują cały obszar planu, dlatego nie można uchylić miejscowego planu, by zaspokoić roszczenie skarżących, ponieważ naruszałoby interesy innych właścicieli nieruchomości – pozbawiając planu miejscowego część obszaru miasta Ełk.

Należy zauważyć, że Ustawodawca formułuje w zapisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek podłączania planowanych inwestycji do sieci uzbrojenia technicznego o czym mówi m.in. art. 61. 1. pkt 3):

„3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;”

Dopiero gdy w danym terenie nie występuje uzbrojenie, w tym przypadku sieć wodociągowa, dopuszczalne jest stosowanie alternatywnych rozwiązań, które pozwolą na wykorzystanie prawa własności do gospodarowania nieruchomością.

Potwierdzają to również zapisy dotyczące infrastruktury zawarte w § 26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.), które należy traktować jako uzupełnienie zapisów planu miejscowego:

„1. Działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej.

2. Za równorzędne z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej i ciepłowniczej uznaje się zapewnienie możliwości korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

3. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

Ma to uzasadnienie z punktu widzenia urbanistyki i ładu przestrzennego oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, co wynika wprost z obowiązku nałożonego przez Ustawodawcę w art. 1 ust. 2 u.o.p. i z.p. W przedmiotowej sprawie niezasadnym jest dokonywać swobodnego kroku w tył wprowadzając w zagospodarowanym i uzbrojonym terenie znajdującym się w centrum miasta możliwości realizacji indywidualnych ujęć wody.

Ponadto, każda ingerencja w warstwy nieprzepuszczalne może skutkować potencjalnym skażeniem zbiornika wód podziemnych, należy pamiętać, że planowany otwór studzienny ma zostać wykonany w sąsiedztwie składowiska materiałów opałowych (pył węglowy) i produktów spalania kotłowni.

Należy pamiętać, że planowany otwór studzienny Skarżący chcą wykonać na terenie w pełni uzbrojonym z którego korzystają w sposób ciągły od chwili uchwalenia zaskarżonego planu miejscowego. Zaburza to również zasadę równości w stosunku do innych właścicieli terenów objętych planem miejscowym, którzy ponadto nie mają realnej możliwości realizacji swego prawa oraz burzy to podstawowe zasady ładu przestrzennego ustalonego w tym terenie.

Jednocześnie wskazać należy, że przytoczony przez Skarżącego wyrok (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie sygn. akt: II SA/Kr 1415/18), dotyczy indywidualnego ujęcia wody dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, które nie wymaga nawet zgłoszenia. Jednocześnie w tej konkretnej sprawie nie było możliwości podłączenia nieruchomości do wodociągu, co wprost ograniczało wykonywanie prawa własności.

W przedmiotowej sprawie Skarżący, chcą wykonać otwór studzienny, który wymaga przeprowadzenia procedury przewidzianej w przepisach odrębnych, jednocześnie odrzucając obowiązujące akty prawa miejscowego, które stosownie do regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności, mogą być ustanawiane tylko wtedy gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i wolności publicznej albo wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do ww. celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia, przy czym ograniczenia te winny być dokonane wyłącznie w formie przepisów ustawowych. Takimi przepisami ustawowymi w niniejszej sprawie są regulacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu (art. 3 ust. 1), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Gmina ma ustawowe podstawy do realizacji tzw. władztwa planistycznego w formie aktu prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, z tym, że władztwo to jest ograniczone przepisami szczególnymi oraz ograniczeniami w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw (art. 31 ust. 3, art. 22 Konstytucji).

Załączniki:

- 1) odpis odpowiedzi na skargę wraz z uchwałą Rady Miasta Ełku o przekazaniu skargi do WSA w Olsztynie,
- 2) skarga wraz z aktami sprawy.
- 3) Zbiór pism wymienionych w uzasadnieniu stanowiących dowody.