

**UCHWAŁA NR XXXII/250/2017  
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Sulęczyno**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art.18a ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2016 roku, poz.446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art.229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 roku, poz.1257) **Rada Gminy Sulęczyno po zapoznaniu się z opinią Komisji Rewizyjnej uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje się za całkowicie bezzasadną skargę złożoną przez osobę fizyczną na działanie Wójta Gminy Sulęczyno w sprawie sposobu zagospodarowania działek gruntu nr 119/7 i nr 119/8 we wsi Żakowo przez właściciela tej nieruchomości z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Sulęczyno do zawiadomienia skarżącej o sposobie załatwienia skargi poprzez doręczenie odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o treści art.239 KPA.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
  
*Kazimierz Gliniecki*

---

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U.z 2016 roku, poz.1579 i poz.1948 oraz z 2017 roku, poz.730 i poz.935

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 10 sierpnia 2017 roku w sprawie  
rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Sulęczyno

W dniu 18 lipca 2017 roku na ręce Przewodniczącego Rady Gminy Sulęczyno wpłynęła skarga od osoby fizycznej, w której zarzucono Wójtowi Gminy, że nie podjął żadnych działań w sprawie rzekomo nieprawidłowego sposobu zagospodarowania dwóch działek gruntu nr 119/7 i nr 119/8 we wsi Żakowo przez właściciela tej nieruchomości, który używa ich niezgodnie z treścią decyzji nr UAN-7331/89/09 z dnia 23 czerwca 2009 roku o warunkach zabudowy części działek nr 119 i nr 120 we wsi Żakowo wydanej przed ich podziałem na 19 działek budowlanych na rzecz ówczesnych dwóch właścicieli tych nieruchomości.

Skarga została skierowana do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Sulęczyno.

Komisja Rewizyjna Rady Gminy przeanalizowała całą korespondencję dotyczącą przedmiotowej sprawy, a przede wszystkim:

- decyzję o warunkach zabudowy dla części działek nr 119 i 120 z dnia 23 czerwca 2009 roku w miejscowości Żakowo, gmina Sulęczyno w przedmiocie budowy dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
- wniosek z dnia 21 lipca 2016 roku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynku magazynowego z dopuszczeniem pomieszczeń biurowych i socjalnych z możliwością podpiwniczenia z poddaszem użytkowym właścicielowi działek nr ew. 119/7 i 119/8 położonych w obrębie Żakowo (maksymalna powierzchnia zabudowy do 400 m<sup>2</sup>),
- decyzję o warunkach zabudowy Nr 63/2016 z dnia 30 maja 2017 roku wydaną dla działek nr 119/7, 119/8 położonych w obrębie Żakowo, gmina Sulęczyno dla inwestycji polegającej na: budowie budynku magazynowego z dopuszczeniem pomieszczeń biurowych i socjalnych z możliwością podpiwniczenia i z poddaszem użytkowym w ramach zabudowy zagrodowej o maksymalnej powierzchni zabudowy budynku gospodarczo - magazynowego 250 m<sup>2</sup>,
- notatkę służbową sporządzoną w dniu 6 lipca 2017 roku na okoliczność przeprowadzenia wizji na terenie działek nr 119/7 i 119/8 położonych na terenie wsi Żakowo,
- pismo dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr 119/7 oraz 119/8 położonej we wsi Żakowo w gminie Sulęczyno.

Ustalono również, że od decyzji o warunkach zabudowy dla działek gruntu nr 119/7, nr 119/8, 119/9 złożone zostało odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, co oznacza, że obecnie jest ona nieprawomocna.

Rada Gminy Sulęczyno nie jest organem uprawnionym do kontroli legalności decyzji administracyjnych wydawanych przez Wójta Gminy.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Komisja Rewizyjna ustaliła, że właścicielem trzech działek nr 119/7, 119/8 i 119/9 jest osoba będąca rolnikiem posiadająca także na terenie gminy Sulęczyno gospodarstwo rolne ogółem o pow.11 ha.

Komisja Rewizyjna Rady Gminy w dniu 1 sierpnia 2017 roku przeprowadziła wizję lokalną na terenie działek gruntu nr 119/7, 119/8 i 119/9 położonych we wsi Żakowo i ustaliła, że właściciel wykonał zalecenia dotyczące uporządkowania w/w działek, zgodnie z notatką sporządzoną w dniu 6 lipca 2017 roku.

Wójt Gminy Sulęczyńno nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa, ani zaniedbania swoich obowiązków w przedmiotowej sprawie. Na terenie objętym sporną zabudową w przedmiotowej sprawie nie obowiązuje mpzp, dlatego też w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w których uwzględnia się uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Zgodnie z art.6 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo w granicach określonych tą ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w mpzp, a w razie jego braku - w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Skoro na w/w obszarze brak jest mpzp dla dwóch działek gruntu nr 119/7 i nr 119/8 na wniosek ich właściciela w dniu 30 maja 2017 roku wydana została nieprawomocna decyzja nr 63/2016 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego z dopuszczeniem pomieszczeń biurowych i socjalnych w ramach budowy zagrodowej. Podnieść należy, że po myśli art.61 ust. 4 w/w Ustawy wyłączone są przepisy art.61 ust.1 pkt 1 określające wymagania, dotyczące kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z istniejącymi na sąsiednich nieruchomościach w razie zamiaru realizacji zabudowy zagrodowej, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego danej gminie. Skoro osoba będąca właścicielem obu działek gruntu nr 119/7 i nr 119/8 we wsi Żakowo posiada na terenie gminy Sulęczyńno gospodarstwo rolne spełniające w/w kryteria obszarowe mogła ona skutecznie domagać się wydania decyzji o warunkach zabudowy o treści wynikającej z decyzji z dnia 30 maja 2017 roku. Podnieść przy tym należy, że jest to pierwsza taka decyzja dla tej nieruchomości albowiem decyzja z dnia 23 czerwca 2009 roku dotyczyła zupełnie innej nieruchomości, wówczas rolnej, przed jej podziałem na 19 odrębnych działek gruntu. Gdyby nawet decyzja z dnia 23 czerwca 2009 roku dotyczyła nieruchomości obecnie oznaczonej jako działki gruntu nr 119/7 i nr 119/8 to i tak nic nie stało na przeszkodzie w uwzględnieniu wniosku obecnego jej właściciela albowiem zgodnie z art.63 ust.1 cyt.Ustawy w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, gdyż taka decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Zdanie organów gminy nie narusza żadnych przepisów prawa obecny sposób korzystania z działek gruntu nr 119/7 i nr 119/8 przez jej właściciela, gdyż nie jest zabronione na działkach budowlanych ani garażowanie samochodów ciężarowych, ani przechowywanie sprzętu rolnego, czy też materiałów budowlanych. W sytuacjach, gdy właścicielowi nieruchomości nie odpowiada sposób użytkowania sąsiedniej nieruchomości może on skorzystać z wynikającego z art.144 KC dobrodziejstwa dochodzenie na drodze sądowej żądania od takiego właściciela powstrzymywania się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Żaden organ gminy nie posiada uprawnień do określania właścicielom prywatnych nieruchomości w drodze administracyjnego przymusu sposobu użytkowania przez nich, ich mienia prywatnego, które znajduje się pod szczególną ochroną także w przepisach Konstytucji RP. Dlatego też skoro dotąd nie stwierdzono, aby działki nr 119/7 i nr 119/8 były użytkowane niezgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 30 maja 2017 roku i przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o ochronie przyrody lub ustawy o ochronie środowiska brak jest podstaw prawnych do ingerencji administracyjnej w przedmiotowej sprawie.

Co się tyczy wypowiedzi przytoczonej w skardze przez Wójta Gminy - Wójt jest rodowitym Kaszubą, a na Kaszubach tak się mówi, aby sąsiad z sąsiadem żył za pan brat.

Mając powyższe na uwadze Komisja Rewizyjna wniosła do Rady Gminy o uznanie skargi w całości za bezzasadną.

Rada Gminy Sulęczyńno, biorąc pod uwagę powyższy wniosek Komisji Rewizyjnej, działając stosownie do art.229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego ( t.j.Dz.U. z 2017 roku, poz.1257) podziela argumenty Komisji Rewizyjnej i uznaje za bezzasadną skargę na Wójta

Gminy Sulęczyno w przedmiotowej sprawie.

#### POUCZENIE

Art.239 § 1 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 zawiadomienia skarżącego.