

Lądek-Zdrój, 14 października 2025 r.

Sebastian Łukasiewicz

Przewodniczący Rady Miejskiej Lądku-Zdroju

URZĄD MIASTA I GMINY ŁĄDEK-ZDRÓJ	
BIURO OBSŁUGI KLIENTA	
podpis dekretnego	WPLYNEŁO DNIA: Data dekretnego
16-10-2025	
Skierowano do p. J. Pelcowski	
do wiadomości Mirosława Rody	

Sz. Pan

Tomasz Nowicki

Burmistrz Lądku-Zdroju

za pośrednictwem

Przewodniczącego Rady Miejskiej

Lądku-Zdroju

Dotyczy: podjęcia działań zmierzających do doprecyzowania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Zdrój obszar A – Lasy” część nr 2, w zakresie interpretacji pojęć „na poprawę warunków zagospodarowania” oraz „wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy”.

INTERPELACJA RADNEGO

na podstawie art. 24 ust. 3–6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), składam na ręce Pana Burmistrza niniejszą interpelację w sprawie konieczności doprecyzowania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lądku-Zdroju, przyjętego Uchwałą Nr XLIV/299/13 Rady Miejskiej Lądku-Zdroju z dnia 19 grudnia 2013 r., dotyczącego obszaru „Stary Zdrój obszar A – Lasy”, część nr 2, a także innych obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Stan faktyczny

W § 15-16 Uchwały Nr XLIV/299/13 Rady Miejskiej Lądku-Zdroju z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lądku-Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy”, część nr 2, zapisano, iż:

- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1200 m²;
- 16) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.

W praktyce pojawiają się liczne wątpliwości interpretacyjne dotyczące ww. sformułowań. Zbieżne sytuacje faktyczne są przez urzędników kwalifikowane odmiennie – w jednych przypadkach podział nieruchomości jest uznawany za zgodny z planem, w innych – za niezgodny, mimo identycznych przesłanek faktycznych. Nieprecyzyjność przytoczonych pojęć skutkuje tym, że dokonuje się odmiennych interpretacji identycznych stanów faktycznych. W efekcie właściciele nieruchomości pozostają w niepewności prawnej, a decyzje administracyjne tracą na przewidywalności i jednolitości.

1. Znaczenie pojęć użytych w MPZP:

a) „Na poprawę warunków zagospodarowania”

To określenie nie jest zdefiniowane w przepisach prawa. W orzecznictwie i doktrynie (np. wyroki WSA w Gliwicach II SA/GI 762/18, WSA w Krakowie II SA/Kr 577/16, NSA II OSK 1341/17) przyjmuje się, że: chodzi o wydzielenie działki w celu poprawy warunków korzystania, zabudowy lub zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości, np.:

- powiększenie istniejącej działki budowlanej,
- umożliwienie prawidłowego dostępu do drogi,

- umożliwienie lokalizacji urządzenia towarzyszącego (np. szambo, pompa ciepła, zbiornik, droga wewnętrzna).

WSA w Poznaniu, sygn. II SA/Po 182/14 – podział działki w celu przyłączenia fragmentu do działki sąsiedniej w celu poprawy możliwości zagospodarowania (np. dostęp do drogi, zwiększenie powierzchni pod budynek, urządzenia techniczne) uznano za „poprawę warunków zagospodarowania”.

WSA w Warszawie, wyrok z 17.06.2015 r., IV SA/Wa 384/15- „Poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nie może prowadzić do tworzenia nowych działek budowlanych, lecz jedynie do racjonalizacji korzystania z już istniejących.

Innymi słowy, celem jest poprawa funkcjonalności nieruchomości już zagospodarowanej, bez tworzenia nowej działki budowlanej jako samodzielnej jednostki inwestycyjnej.

b) „Wydzielane działki niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy”. To sformułowanie dotyczy z kolei sytuacji, w których wydzielenie działki jest konieczne dla zapewnienia:

- dostępu do drogi publicznej,
- dostępu do mediów lub infrastruktury technicznej,
- zapewnienia odległości czy granic niezbędnych dla użytkowania budynku.

Może to być np. wydzielenie pasa gruntu dla przyłącza energetycznego, wodociągowego czy instalacji grzewczej. WSA Gdańsk II SA/Gd 125/17): podział działki, który umożliwia utrzymanie lub poprawę obsługi technicznej istniejącego budynku, kwalifikuje się jako działanie „niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy”.

2. Jako przykład negatywnego podejścia do planowanego podziału nieruchomości, można wskazać przypadek – działki nr 257 i 256 przy ul. Kopernika w Łądku-Zdroju. Wnioskowany podział dotyczył działki nr 257 o pow. 0,0604 ha i przyłączenie wydzielonej części działki do działki 256. W przedstawionej sytuacji działka nr 256 posiada budynek pozbawiony samodzielnego źródła ogrzewania. Wnioskodawca planował przyłączenie fragmentu działki nr 257 do działki 256 celem lokalizacji na tej ostatniej pompy ciepła. Wnioskowany podział nie prowadził do powstania nowej działki budowlanej, ale umożliwiał montaż pompy ciepła, czyli urządzenia infrastruktury technicznej. Miał charakter porządkujący istniejący stan własnościowy i funkcjonalny nieruchomości oraz poprawiał warunki zagospodarowania działki nr 256, umożliwiając racjonalne wykorzystanie terenu.

Tym samym, wnioskowany podział działki nr 257 można kwalifikować jako działanie na poprawę warunków zagospodarowania działki nr 256. Przyłączenie fragmentu działki nr 257 celem lokalizacji pompy ciepła może być również uznane za wydzielenie działki niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.

3. Wnioski

W związku z powyższym wnoszę o:

1. **Podjęcie działań zmierzających do doprecyzowania zapisów MPZP „Stary Zdrój obszar A – Lasy”– w szczególności w zakresie § 16 pkt 16 uchwały Nr XLIV/299/13 a także innych obowiązujący planach zagospodarowania przestrzennego, tak aby jednoznacznie określić:**
 - co należy rozumieć przez „poprawę warunków zagospodarowania”,
 - jakie przesłanki decydują o uznaniu działki za „niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy”.
2. **Wydanie interpretacji ogólnej (wewnętrznej) w postaci opinii prawnej dla urzędników, która zapewni jednolite stosowanie przepisów w podobnych przypadkach.**

Z poważaniem
