

**UCHWAŁA Nr LVIII/353/2023**  
**Rady Gminy Marciszów**  
**z dnia 29 września 2023 roku**

w sprawie: **rozpatrzenia wniosku mieszkańca Gminy Marciszów.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U z 2023 poz.40 ze zmianami/ oraz art. 241, art. 242, art.244 oraz art.247 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zmianami/ **Rada Gminy Marciszów**

**U c h w a l a c o n a s t ę p u j e :**

**§ 1**

Wniosek wniesiony przez mieszkańca Gminy Marciszów uznaje się za bezzasadny z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Marciszów, zobowiązując go do poinformowania wnoszącego wniosek o sposobie jego załatwienia poprzez doręczenie niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Marciszów

## **Uzasadnienie**

Do Rady Gminy Marciszów w dniu 2 sierpnia 2023 roku wpłynął wniosek mieszkańca Gminy Marciszów, wzywający do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę uchwały Rady Gminy Marciszów Nr XLIX/307/2023 z dnia 24 lutego 2023 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach: Ciechanowice, Domanów, Marciszów, Pastewnik, Pustelnik i Świdnik.

Stosownie do swoich Kompetencji Przewodniczący Rady Gminy Marciszów skierował wniosek do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji celem jego zaopiniowania.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Komisja Skarg Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z wnioskiem oraz zgromadzonym materiałem dowodowym uznaje przedmiotowy wniosek za bezzasadny, gdyż w odniesieniu do wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 2 sierpnia 2023 r. zauważyć należy, iż większość działek wymienionych w piśmie **nie została objęta** uchwałą nr XLIX/307/2023 Rady Gminy Marciszów z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach: Ciechanowice, Domanów, Marciszów, Pastewnik, Pustelnik i Świdnik, są to m.in.

1. obręb Ciechanowice: działki nr: 348/8, 386/1, 389/5, 389/6, 381/1, 392/1, 393, 395;
2. obręb Pastewnik: działki nr: 400, 401, 438;
3. obręb Pustelnik: działka nr 125/1;
4. obręb Domanów: działki nr 9/1, 13, 14/2

Uzasadnienie podjętych przez Gminę działań jest jednym z nieodzownych elementów prowadzonej procedury planistycznej - jest to obowiązek realizowany w myśl art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Co więcej Wojewoda Dolnośląski w odpowiedzi nr NK-N.4131.76.1.2023.MC z dnia 21 kwietnia 2023 r. (adresat adwokat A. Świt, odpowiedź na wniosek o rozważenie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XLIX/307/2023 Rady Gminy Marciszów z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach: Ciechanowice, Domanów, Marciszów, Pastewnik, Pustelnik i Świdnik) stwierdził co następuje: *"W ocenie organu nadzoru, wprowadzony w uchwale zakaz zabudowy został wystarczająco uzasadniony w uzasadnieniu do uchwały. Wskazuje się w nim, że celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w planie obszaru było*

*wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych, a tym samym ochronę przed niekontrolowanym zainwestowaniem realizowanym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu". Przeczy to podnoszonym w piśmie argumentom o braku uzasadnienia, bowiem wojewoda ocenił formalnie i merytorycznie przedstawione uzasadnienie, a jako organ nadzoru badający zgodność uchwał z przepisami prawa w przypadku stwierdzenia naruszenia trybu bądź zasad sporządzania planu miejscowego stwierdza nieważność aktu w części lub całości. W wyniku przeprowadzonego z urzędu postępowania nadzorczego Wojewoda Dolnośląski uznał, że uchwała nie narusza w sposób istotny przepisów prawa, przesłanki istotnego naruszenia prawa określa art. 28 ust. 1 „upzp”.*

W dalszej części należy przypomnieć, iż przedmiotowy plan miejscowy, a wraz z nim ustalenie jakim jest zakaz zabudowy wprowadzone zostały na wniosek mieszkańców gminy Marciszów. Ustalenia projektu planu przedstawione były do publicznego wglądu, złożone uwagi zostały rozpatrzone, w części zostały uwzględnione, w części nieuwzględnione. Wszelkie podejmowane działania posiadały uzasadnienie i w razie pytań czy wątpliwości były wyjaśniane.

Warto w tym miejscu nakreślić charakterystykę obszaru objętego planem i opisać część uwarunkowań.

Obszar objęty uchwałą w sprawie uchwalenia planu to 1988,88 ha, z czego w obszarach chronionych znajduje się łącznie 1338,78 ha (przy czym 1276,59 ha w Naturze 2000 i 595,95 ha w granicach Parku Krajobrazowego). Obszar uchwalonego planu to 1896,09 ha, co wskazuje, iż odstąpiono od uchwalenia planu na 92,79 ha. Wartość ta jest o tyle istotna, iż wybrana dla porównania zagospodarowana kubaturowo powierzchnia wsi Wieściszowice obejmuje jedynie ok. 60 ha.

W trakcie prac nad planem przeanalizowano wszystkie prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, w zakresie których Wójt podjął decyzję o wykluczeniu ich z opracowania jeśli znajdują się w granicach mpzp. W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że decyzje o warunkach zabudowy wskazane w wezwaniu do usunięcia naruszeń tj.: dla działki nr 386/1 Ciechanowice, dla działki nr 348/8 Ciechanowice, dla działki nr 429 Pastewnik i dla działki nr 99/1 Pustelnik również zostały wyłączone z przedmiotowego opracowania miejscowego planu i na dzień dzisiejszy miejscowym planem objęte nie są. Ponadto istniejąca zabudowa w świetle obowiązującego prawa dotyczącego sporządzania planów miejscowych nie stanowi żadnego wyznacznika przyszłych regulacji.

Granice opracowania zmniejszono również w wyniku części złożonych uwag, ze względu na potencjalne możliwości inwestycyjne w ramach rozwiniętych struktur danych miejscowości. Powyższe obrazuje, że precyzyjnie wazono interes publiczny i prywatny, który został potraktowany w szczególny sposób i podjęte decyzje nie były arbitralnie narzuconą wolą władz gminy. Trudno odbierać takie działania jako naruszenie zasady proporcjonalności i zachwianie

równowagi pomiędzy dobrem publicznym, a interesem prywatnym, zwłaszcza że proponowana w miejscu obszarów cennych przyrodniczo elektrownia fotowoltaiczna zajęłaby ponad połowę całego obszaru objętego planem (cyt. za skargą do WSA na przedmiotową uchwałę „*dla przedmiotowego terenu inwestor rozpoczął procedurę niezbędną od określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu o powierzchni ok. 960 ha w celu powstania inwestycji w elektrownię fotowoltaiczną o mocy 680 MW*”).

W kwestii uzasadnienia również organ nadzoru w przytoczonym wcześniej odpowiedzi, wskazuje: *"Z przepisu art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost wynika, że w planie miejscowym określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Mieścić się on jednakże powinien w granicach władztwa planistycznego (patrz. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 grudnia 2022 r. II OSK 3946/19). W ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego jest dopuszczalne daleko idące ograniczenie prawa własności nieruchomości, aż do wprowadzenia zakazów zabudowy włącznie (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednakże wprowadzone ograniczenia muszą być usprawiedliwione, co oznacza także, że ich wprowadzenie powinno być przekonująco uzasadnione m.in. w uzasadnieniu projektu planu miejscowego sporządzanego stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (patrz wyrok WSA w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2022 r. II SA/Gd 373/21)"*., co miało miejsce w omawianej sprawie.

Projekt planu miejscowego musi odpowiadać określonej w Studium polityce przestrzennej gminy i jest to jedno z podstawowych kryteriów określających docelowe przeznaczenie nieruchomości objętych planem. Obowiązujące Studium już od momentu uchwalenia wskazuje, iż zamiarem gminy, podstawowym kierunkiem odnoszącym się do terenów rolnych i leśnych jest ich ochrona, czego wyrazem jest wprowadzony w planie miejscowym zakaz zabudowy. Wskazywane wielokrotnie przez wnioskującego tezy o możliwości zabudowy przeczą tu jasno nakreślonym zamiarom co do docelowego zagospodarowania tych terenów. Plan miejscowy w ślad za ustaleniami Studium wskazuje w odniesieniu do przedmiotowych działek przeznaczenie rolne, zatem zgodne z dotychczasowym użytkowaniem. Uznać należy, iż właściciel po uchwaleniu planu ma możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, tzn. że po uchwaleniu planu nie nastąpi ubytek w jego majątku, ani nie nastąpi szkoda.

W odniesieniu do prognozy finansowej jej nadrzędnym celem jest oszacowanie skutków uchwalenia miejscowego planu. Taka informacja może służyć między innymi radnym w razie wątpliwości co do zasadności podejmowania konkretnych rozstrzygnięć planistycznych i nie została pominięta podczas przekazywania dokumentacji do Biura Rady. Sposób wykonania prognozy nie jest w żaden sposób określony w przepisach prawa, niemniej metodologia jej

sporządzenia została opisana w treści samego dokumentu. Jednocześnie z uwagi na wielokrotnie w tej sprawie opisywanej roli decyzji o warunkach zabudowy w procesie planistycznym, w prognozie wskazano, że przy jej sporządzaniu *"nie bierze się pod uwagę hipotetycznych form zainwestowania, które mogą zostać zrealizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak konstytutywnego charakteru takich decyzji."*

Wskazane w piśmie mieszkańca gminy Marciszów "trudności" dotyczą prognozowania skutków związanych ze skalą i terminem sprzedaży nieruchomości, co więcej takich, dla których zmienia się wartość po uchwaleniu planu. Takie trudności występować będą zawsze, bowiem w okresie prognozowania zmienia się koniunktura, ceny, możliwości i potrzeby mieszkańców czy inwestorów. Wskazać tu jednak należy, że przedmiotowy plan sankcjonuje istniejące przeznaczenie, zatem okoliczności wzrostu czy spadku wartości nieruchomości tu nie zachodzą.

Wobec powyższego Rada Gminy Marciszów po zapoznaniu się z opinią Komisji Skarg Wniosków i Petycji stwierdza, że wniosek wzywający do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę uchwały Rady Gminy Marciszów Nr XLIX/307/2023 z dnia 24 lutego 2023 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach: Ciechanowice, Domanów, Marciszów, Pastewnik, Pustelnik i Świdnik należy uznać za bezzasadny.

Przewodniczący Rady Gminy Marciszów